BIBLIOTHÈQUE HISTORIQUE

VICOMTE GEORGES D'AVENEL

HISTOIRE DE LA FORTUNE FRANÇAISE

LA FORTUNE PRIVÉE A TRAVERS SEPT SIÈCLES



PAYOT, PARIS

Pareto p. 277
exact a new ed. of his
1895 - la fortune [illegible]
à travers 7 siècles

Arthur R. Sackley
About 1934 or earlier

p. 50
p. 145
Les francs Suisses et Français
étaient équivalents jusqu'en 1919.
154
322
276 - val. propriété [illegible]

HISTOIRE
DE LA FORTUNE FRANCAISE

OUVRAGES DU MÊME AUTEUR

Richelieu et la Monarchie absolue (Ouvrage couronné par l'Académie française. — Grand prix Gobert, 1889). 4 vol in-8, 2e édition.

Le Roi et la Constitution. — La noblesse et sa décadence. — Administration générale (Finances, Armée, Marine, Cultes, Justice). — Administration provinciale. — Administration communale.

Les Français de mon temps. 1 vol. (Collection Nelson).

Le Mécanisme de la vie moderne (*Complet* en 5 vol. in-18)

1re série, 3e édition : Les magasins de nouveautés. — L'industrie du fer. — Les magasins d'alimentation. — Les établissements de crédit. — Le travail des vins.

2e série, 4e édition : Le papier. — L'éclairage. — Les compagnies de navigation. — La soie. — Les assurances sur la vie.

3e série, 4e édition : La maison parisienne. — L'alcool et les liqueurs. — Le chauffage. — Les courses.

4e série, 2e édition ; L'habillement féminin. — La publicité. — Le théâtre. — Le prêt populaire.

5e série : Les grandes hôtelleries. — La Bourse. — Les transports urbains. — Porcelaines et faïences. — Tapis et tapisseries.

Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, *depuis l'an 1200 jusqu'à l'an 1800,* 7 vol. grand in-8, publiés sous les auspices du Ministère de l'Instruction publique. En vente chez Leroux.

Paysans et ouvriers, depuis sept cents ans. (Salaires et Dépenses) 1 vol. (A. Colin).

Découvertes d'histoire sociale, 1 vol. in-18 (Flammarion).

Le Nivellement des jouissances, 1 vol. in-18 (Flammarion).

L'Evolution des moyens de transport (Voyageurs, lettres, marchandises) 1 vol. (Flammarion).

Les Revenus d'un intellectuel. (1200-1900), 1 vol. (Flammarion).

Aux Etats-Unis (Les Champs, les Affaires, les Idées), 1 vol. (A. Colin).

La Noblesse Française, sous Richelieu, 1 vol. (A. Colin).

Prêtres, Soldats et Juges, sous Richelieu, 1 vol. (A. Colin).

Les Enseignements de l'histoire des prix, 1 vol. (Payot Paris).

VICOMTE GEORGES D'AVENEL

HISTOIRE
DE LA
FORTUNE FRANÇAISE

La fortune privée à travers sept siècles



PAYOT, PARIS
106, BOULEVARD ST-GERMAIN

1927

Premier tirage septembre 1927.

AVANT-PROPOS.

Les chiffres ne seraient qu'une statistique vaine, si l'on ne précisait les faits que ces signes nous révèlent et les lois qui en dérivent. C'est ainsi que l'histoire des chiffres devient à nos yeux la plus grosse part de l'histoire des hommes : celle de leurs intérêts, de leur vie privée.

Les observations qui font l'objet de ce livre ont pour fondement solide les prix anciens des terres, des denrées, des salaires et de toutes les sortes de marchandises, réunis par moi au nombre d'environ 75.000 et classés en groupes ou tableaux distincts, après avoir été convertis en francs et ramenés aux mesures actuelles du système métrique[1]. Le lecteur entend bien que sans ces chiffres, cette étude ne serait qu'une dissertation plus ou moins ingénieuse. Par eux elle acquiert un degré de certitude dont la science peut tirer profit.

Le témoignage de l'histoire, de l'expérience des siècles, mérite d'être recueilli en matière économique et sociale. Lorsqu'il aura été entendu, il mettra en lumière nombre d'idées et de faits nouveaux, dont la connaissance sera profitable à nos concitoyens au cours de la discussion des plans ou des rêves d'avenir de l'heure présente. Pour cette foule intelligente que nous sommes, passionnés pour le progrès de nos destinées de demain, est-il rien plus attachant que de pénétrer l'intimité des petits foyers d'autrefois, les rapports anciens des hommes pauvres avec les hommes riches, et de découvrir, enfouies sous le poids rebutant des statistiques mortes, mille émotions secrètes de nos pères.

1. Pour ces tableaux, contenant en regard de chaque prix, la source dont il a été tiré, sa valeur en mesures et monnaies anciennes, voir mon *Histoire Economique de la Propriété, des Salaires, des Denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200*. Sept volumes gr. in-8°, en vente chez Ernest Leroux, 28, rue Bonaparte.

NOTE
SUR LES PRIX, CHIFFRÉS EN MONNAIE DE 1927

Les prix exprimés dans cet ouvrage sont chiffrés en francs-papier de 1927, dont la valeur relative peut être considérée comme cinq fois moindre que celle des francs-or de 1913. Bien que cette évaluation demeure quelque peu arbitraire, tant qu'une « stabilisation » légale, accompagnée surtout de la frappe d'une nouvelle *monnaie réelle*, n'est pas accomplie, en fait, il a paru impossible de ne pas convertir les livres-tournois de l'ancien régime, aussi bien que les francs-or du XIXe siècle, en francs-papier de 1927, monnaie courante, seule usitée dans le langage et dans les comptes du temps présent.

LIVRE PREMIER

LE CAPITAL
ET LA FORTUNE MOBILIÈRE

CHAPITRE PREMIER

LE POUVOIR DE L'ARGENT

La connaissance du pouvoir de l'argent est la base d'un travail historique sur la fortune mobilière.

Nul n'ignore que l'on entend par « pouvoir de l'argent » — et, par là, l'on désigne indistinctement les deux métaux monnayés — le rapport de l'or ou de l'argent fin d'une époque, à la valeur de l'or ou de l'argent fin d'une autre époque prise pour terme de comparaison. Quelle somme de richesses représentait le kilogramme d'argent de 1300, de 1500, de 1700?

Quelle est celle que procure aujourd'hui le même kilogramme d'argent, ou, depuis 1914, le papier-monnaie, supposé correspondre à cet argent et à cet or?

« Ce parallèle, disait Jean-Baptiste Say, est la quadrature du cercle de l'économie politique, parce qu'il n'y a pas de mesure commune pour l'établir. » S'en tiendra-t-on en effet aux objets de première nécessité? Fera-t-on entrer en ligne de compte toutes espèces de marchandises et notamment les objets de luxe? on devine les incertitudes et les difficultés que présentent les comparaisons; la plupart des historiens y ont renoncé par lassitude : « les différences de valeur d'une même somme suivant les temps et les lieux, a-t-on dit, ne pouvant être connues d'une manière fixe, rendent impossible la comparaison, quelquefois tentée, des richesses de deux époques ou de deux nations voisines. »

Il est en effet aisé d'observer que, selon le choix des éléments employés dans ces calculs de la puissance d'achat des métaux précieux, on arrive trop souvent à des résultats contradictoires ou absurdes. Tel a été malheureusement le cas de plusieurs savants, qui se sont obstinés à prendre pour *criterium* du pouvoir de l'argent, une seule espèce de valeur qu'ils supposaient être par sa nature, plus à l'abri qu'aucune autre des variations commerciales. Que cette valeur, soi-disant stable depuis l'antiquité, fût la journée du manœuvre, ou la paie du soldat, suivant la croyance assez naïve du comte Garnier, ou même le blé, suivant l'opinion qui compte les plus nombreux adeptes, aucune de ces bases isolées ne pourrait être admise. Demander au cours du blé de nous faire connaître le prix relatif de l'argent, c'est se condamner d'avance aux plus grossières erreurs; parce que la hausse ou la baisse des céréales, obéissant dans la suite des âges à des causes qui leur sont propres, ne joue qu'un rôle secondaire dans l'existence des sociétés civilisées.

Par exemple le blé vaut à peine aujourd'hui, en francs-papier de 1927, dix fois ce qu'il coûtait en France dans la période 1351-1375. Mais le lard vaut vingt fois plus et la viande de bœuf trente fois plus. En revanche le poisson se vendait trois fois moins cher seulement. Le salaire des manœuvres était à peu près dix-sept fois moindre que de nos jours; mais le revenu de la terre est aujourd'hui trente-cinq fois et sa valeur quatre-vingts fois supérieure. Durant les mêmes vingt-cinq années, le kilogramme de chandelles se vendait seulement le tiers de ce qu'il se vend chez nos épiciers actuels; mais le cent de fagots valait cinquante fois moins. On voit dans quelle mesure très diverse les anciens prix différaient des nôtres, et combien peu ils se proportionnaient au prix du blé.

Le pouvoir *particulier* de l'argent sur le blé n'est pas le même que le pouvoir de l'argent sur telle ou telle autre marchandise, ni que le *pouvoir général* de l'argent sur

l'ensemble des marchandises. Ce pouvoir général n'est autre chose qu'une moyenne de tous les pouvoirs particuliers; chacun d'eux n'étant admis, bien entendu, à influer sur la moyenne qu'à raison de son importance, que dans la proportion même de son rôle dans l'existence du commun des hommes. Il est clair qu'une baisse de moitié sur le poivre ne compense pas une hausse d'un dixième sur le charbon de terre.

C'est la différence entre le pouvoir particulier de l'argent sur une certaine marchandise et son pouvoir général sur l'ensemble des choses nécessaires, utiles ou simplement agréables à l'humanité, qui constitue ce qu'on appelle la hausse ou la baisse de chaque nature d'objets. Si, par exemple, le *pouvoir général* de l'argent a baissé de 15 à 1, depuis les règnes de Henri II et Charles IX (1551-1575) jusqu'à 1927, tandis que son pouvoir sur le blé n'a baissé que de 7 1/2 a 1, on peut dire que le blé *a diminué de moitié*, par rapport au prix de la vie.

Cette expression même, le « prix de la vie », n'est pas complètement exacte; elle rend mal l'idée beaucoup plus vaste qui s'attache à ce mot « pouvoir général de l'argent. » Elle tend à particulariser cette idée, à limiter un champ d'études qui doit embrasser le rapport entre les métaux précieux d'une part et de l'autre la totalité des valeurs, à l'examen de certaines catégories seulement. Cependant, pour comparer deux kilogrammes d'argent ou d'or que nous prenons l'un en 1500, l'autre en 1927 — celui-ci évalué au change en francs-papier — il nous faudrait connaître non seulement ce que l'un et l'autre nous donneront de pain, de viande, de vêtements ou de stères de bois, mais aussi ce qu'ils représentent de salaires ouvriers, d'appointements et d'honoraires, de propriété acquise ou louée, de chemin parcouru, suivant les systèmes de locomotion en usage.

Maintenant dans quelle mesure ces « marchandises », ces « richesses », ces « valeurs » si diverses, susceptibles d'être échangées et d'avoir un prix, influent-elles sur le pouvoir de

mes deux lingots monnayés? Evidemment dans la mesure où elles existent elles-mêmes sur le marché du monde. Et combien en existe-t-il? Constatons tout d'abord que cette proportion des marchandises entre elles n'est pas la même, en 1500 par exemple, en 1700 et en 1927. Elle n'est la même presque à aucune époque de l'histoire, parce que toutes ces marchandises ont, dans le cours des siècles, augmenté ou diminué *en quantité*, et qu'elles ont haussé ou baissé *en prix*, par des motifs qui leur sont propres, *sans qu'il y ait*, comme on pourrait le croire, *aucune proportion entre leur changement en quantité et leur changement en prix.*

Il en est, comme la terre cultivée et le travail, qui ont augmenté à la fois en quantité et en prix, mais beaucoup plus en prix qu'en quantité; d'autres qui ont diminué à la fois en prix et en quantité, comme certaines denrées, certaines matières premières abandonnées pour d'autres : les poissons d'eau douce, le pastel-teinture. D'autres ont été apportées du dehors que l'on ne connaissait pas ou dont on ne pouvait user : la pomme de terre, les bois exotiques. D'autres avaient augmenté en prix moins qu'en nombre : les chevaux, par exemple, au cours du XIXe siècle et malgré l'invention des automobiles, étaient six fois plus abondants qu'il y a deux cents ans. D'autres enfin ont augmenté en nombre et diminué en prix : tels les tissus jusqu'à 1914.

L'or et l'argent eux-mêmes ont augmenté en quantité beaucoup plus qu'ils n'ont baissé de prix; puisqu'il y a peut-être sur la surface du globe soixante fois plus de métaux précieux en 1927 qu'il n'y en avait en 1520, tandis que leur prix de vente — autrement dit leur puissance d'achat — n'avait baissé depuis lors jusqu'en 1914 que de cinq à un et que leur prix de loyer — autrement dit le taux de l'intérêt — qui avait baissé de dix à quatre et trois pour cent, est remonté à 6 ou 7 pour cent depuis la guerre.

C'est même pour cela que le *pouvoir social* de l'argent est tout à fait distinct de son *pouvoir commercial*. Le pouvoir

social de l'argent, c'est la *comparaison des fortunes* entre elles, d'une époque à l'autre, qui nous le fait connaître; tandis que le pouvoir commercial c'est l'*évaluation*, *en marchandises*, des monnaies des deux époques. Par exemple, dire que le « prix de la vie » a doublé de 1800 à 1900 cela veut dire que 10.000 francs en 1900 procuraient autant de marchandises que 5.000 francs en 1800; mais cela ne veut pas dire que 10.000 francs *de rentes*, en 1900, correspondent *socialement* à 5.000 francs de rentes en 1800, parce que le chiffre des fortunes, la richesse relative des particuliers, avait beaucoup plus que doublé d'une date à l'autre.

Un phénomène *inverse* s'est produit depuis treize ans; le pouvoir *social* de l'argent a moins baissé que son pouvoir *commercial*; la richesse — exprimée en francs-papier — a moins augmenté que les prix n'ont haussé, comme on le verra plus loin.

Mais, seules, les variations du pouvoir commercial peuvent être appréciées d'une façon positive, lorsqu'on possède un assez grand nombre de chiffres anciens. Ce calcul repose sur des bases absolument solides pour la masse populaire dont la consommation est bornée à un petit nombre d'objets de première nécessité, à la condition, bien entendu, d'attribuer aux divers chapitres de dépense, (nourriture, habillement, logement, chauffage, éclairage, etc.) et, dans le détail de chaque chapitre, à chaque objet (pain, viande, boissons, dans la nourriture, chaussures ou linge dans l'habillement) un coefficient proportionné à son importance respective dans les budgets ouvriers et paysans.

Ces coefficients ne sont pas les mêmes dans les diverses catégories sociales : la table, qui représente 60 pour 100 du budget ouvrier, n'absorbe que 30 pour 100 des ressources chez le bourgeois aisé, 15 pour 100 et au-dessous chez les riches. Et, parmi les frais de la table, le pain, qui forme à lui seul les deux cinquièmes de la dépense d'alimentation d'un ménage rural, n'en atteint pas la dixième partie chez un

plurimillionnaire. Dans chaque classe même, il est une foule d'espèces particulières selon que leurs membres sont célibataires ou mariés, selon que les familles sont plus ou moins nombreuses, plus ou moins en état de travailler. L'on ne peut obtenir que des moyennes, donnant un degré suffisant d'exactitude.

Qu'il y ait place à quelque arbitraire dans le *quantum* attribué à chaque dépense, il n'en pourrait être autrement; des marchandises d'autrefois ont cessé d'être en usage aussi bien dans le chauffage et l'éclairage que dans la nourriture, et, s'il s'agissait des classes riches, on remarquerait que les étoffes d'or et d'argent, si estimées de nos pères, ne sont plus de mise aujourd'hui. Il est des besoins nouveaux : le café, le tabac; et parmi les dépenses d'autrefois, certaines, comme le sucre, ont passé de la catégorie superflue à la catégorie nécessaire, ou de la catégorie nécessaire à la catégorie superflue. Force est pourtant de les classer toutes comme elles le sont de nos jours.

Une erreur accréditée, dont il est bon de faire justice, c'est l'axiome de la décroissance prétendue « fatale » du pouvoir de l'argent.

Cette décroissance est si peu fatale qu'elle a subi, dans l'antiquité, autant qu'on en peut juger par les quelques chiffres qui sont parvenus jusqu'à nous, de longs temps d'arrêts et de brusques retours en arrière. Elle en a subi dans le XIXe siècle et la baisse actuelle de notre monnaie de papier ne vient pas de l'extrême abondance des métaux précieux sur notre sol.

Le pouvoir de l'argent ou, si l'on veut, le coût de la vie n'est pas le même à l'heure actuelle dans les divers états qui sont au régime de l'or. Il en était de même au siècle dernier sur toute la surface du globe. Les premiers voyageurs qui pénétrèrent au Thibet, il y a soixante-quinze ans, furent surpris du taux exorbitant auquel s'y maintenaient les denrées les plus vulgaires, taux qui tenait à la fois de la pauvreté du

pays en produits manufacturés et agricoles et à une richesse en métaux précieux qui dépassait, non pas peut-être comme le dit le père Huc : « tout ce qu'on peut imaginer », mais très certainement les besoins restreints d'une population pastorale et clairsemée.

Au temps de Socrate, cinq siècles avant notre ère, l'hectolitre de blé ne coûtait pas moins cher qu'au temps de Philippe-Auguste, c'est-à-dire environ 4 francs intrinsèques (ou 108 francs-papier) et un mouton valait le même prix sous Solon que sous Charles VIII, c'est-à-dire à peu près 1 franc intrinsèque (ou 30 francs de 1927). Une journée d'ouvrier, au temps d'Aristophane (400 ans avant J.-C.) valait 0,48 centimes (ou 6 fr. actuels), comme sous Louis XIII. Un bœuf gras, au temps de Démosthène, (350 ans avant J.-C.) se payait beaucoup plus cher que sous Philippe-le-Bel.

Dans le tarif de Dioclétien (l'an 290 de notre ère) la journée de manœuvre est cotée 2 fr. 60 et la livre de bœuf 0 fr. 80 comme en 1910. La vie était très certainement meilleur marché au IIe siècle après Jésus-Christ, dans la Gaule Cisalpine, où la nourriture d'un homme ne revenait, si l'on en croit Polybe, qu'à 0 fr. 50 actuels par jour, qu'elle ne l'était en Egypte deux cent cinquante ans auparavant. La Rome impériale payait son vin ordinaire plus cher qu'il ne valait, il y a trente ans, dans le département de l'Hérault. Il ne paraît pas que le pouvoir de l'argent fût plus bas, dans son ensemble, à l'avènement de Saint-Louis qu'il ne l'était à l'avènement de l'Empereur Auguste et la terre se louait bien plus cher en Italie, sous les Césars — près de 100 francs l'hectare, dit Fustel de Coulanges — qu'en France sous les Valois.

Pour m'en tenir aux six siècles qui ont fait l'objet de mes travaux personnels, le pouvoir de l'argent n'a nullement suivi la marche constamment descendante que la plupart des écrivains ont admise. Quatre fois et demie plus fort qu'en 1913 — donc 22 fois 1/2 plus qu'aujourd'hui — dans le

premier quart du XIIIe siècle (1201-1225), il diminue graduellement à 20 jusqu'à Philippe-le-Bel, puis à 17 1/2 sous les derniers Capétiens directs et en 1351-1375 à 15 fois seulement ce qu'il est aujourd'hui — trois fois celui de 1913.

La vie était chère en France sous Charles-le-Sage et les contemporains s'en inquiétaient. Cette hausse s'arrête subitement avant le début du XVe siècle et l'affaissement des prix commence vers 1390, plus ou moins rapide selon les provinces et selon la nature des marchandises pour aller toujours s'accentuant jusque vers 1475, où il atteint son maximum. Ce fut là l'époque du plus grand pouvoir commercial des métaux précieux. Avec 1 franc on obtenait, de 1451 à 1500, deux fois plus de marchandises qu'on ne s'en fut procuré, avec la même somme, cent ans auparavant. Le pouvoir de l'argent avait monté, autrement dit, la vie avait baissé de 25 pour 100 de 1375 à 1400; elle était devenue en 1401-1450, vingt-deux fois, et en 1451-1500 trente fois moins chère qu'à l'heure actuelle en monnaie-papier.

Jamais, depuis 1200, l'or et l'argent n'avaient été si recherchés, jamais les marchandises n'avaient été à si vil prix; on était alors presqu'aussi riche avec 0 fr. 50 par jour qu'on l'est maintenant avec 15 francs. Le journalier l'était même davantage, puisqu'*en monnaie de 1927* son salaire quotidien était de 18 francs, tandis que l'hectolitre de blé valait 97 francs. Cet état de choses dura peu. Dès le commencement du règne de Louis XII, en 1500, la hausse recommence sous l'influence de causes intérieures; à partir de 1525 on s'aperçoit de la découverte de l'Amérique. Naturellement, l'Espagne et les possessions espagnoles en sont les premières affectées : les fonctionnaires des Pays-Bas reçoivent, dès 1527, des suppléments de traitements « à cause de la cherté des vivres qui est à présent »; les Francs-Comtois déplorent en 1546, « cette cherté qui règne partout et principalement dans le Comté de Bourgogne. »

Quand on lit les lettres de Pizarre et de ses compagnons

au Pérou (1533) on voit que l'Europe fit un rêve des *Mille et une nuits*. Ces explorateurs, de l'autre côté de l'Atlantique, disant « qu'on leur offre tant d'or qu'ils en seraient saouls », ont l'ivresse, la folie, le détraquement du métal vénéré. Ce fut la grande révolution économique à l'aurore des temps modernes, comme la disparition du servage avait été, trois siècles auparavant, celle des temps féodaux. La première avait transformé la terre et le travail; la seconde transforme le numéraire, la marchandise-type, signe des échanges.

De 1492 à 1544, on avait importé d'Amérique 279 millions de métaux précieux, c'est-à-dire une quantité égale à celle que toutes les mines alors exploitées en Europe, qui rendaient en moyenne, d'après les estimations les plus favorables, 5 à 6 millions par an, avaient pu produire ensemble pendant la même période. Dans la seule année 1545, les importations s'élevèrent subitement à 492 millions. La fameuse mine du Potosi commençait à être exploitée; douze ans après on inventait le procédé de l'amalgamation à froid, qui réduisait sensiblement les frais d'affinage du minerai et, en 1559, la paix de Cateau-Cambrésis, rétablissant les relations entre l'Espagne et la France, ouvrait un libre accès à l'invasion métallique dont notre pays se ressentait déjà si fortement.

Le pouvoir de l'argent, après avoir baissé d'un quart de 1520 à 1540, baissa encore de moitié jusqu'au début du XVIIe siècle. Cette hausse des marchandises, qui avaient par suite triplé en soixante-quinze ans, était, vers la fin du XVIe siècle le sujet des explications de ceux qu'on appellerait aujourd'hui les économistes. Chacun en donnait une explication plus ou moins plausible, édifiait sa théorie particulière sur des raisonnements plus ou moins sensés. Si l'on ne voyait pas de nos jours des hommes d'Etat recommandables partager, assez naïvement parfois, les aberrations économiques de la foule, on aurait peine à se figurer comment, au temps de Henri III, des financiers et des penseurs de mérite ont

cherché si loin la cause d'un phénomène qui leur crevait les yeux.

Nous voyons le kilogramme d'or ou d'argent de 1595 ne valoir plus en terres, en salaires, en blé, en viande, en étoffes, que les deux tiers, la moitié, le quart ou le cinquième, suivant les objets, et, en moyenne, que le tiers de ce que valait le kilogramme de 1495.

Cependant la masse d'or ou d'argent, épandue sur la surface de l'Europe en 1595 était de beaucoup supérieure au triple de celle qui existait cent ans auparavant; elle était peut-être six fois plus grande. Nous touchons ici au point le plus difficile à pénétrer : les causes et les conséquences des variations du pouvoir de l'argent. Et d'abord, de ces variations, on ne peut rien conclure relativement à la prospérité publique, puisqu'il se trouve diminuer, augmenter ou demeurer immobile, aussi bien dans des moments de crise que dans des moments de progrès. Pour nous révéler l'état matériel d'un pays, il faut que les motifs de ces hausses ou de ces baisses nous soient connus.

Ainsi l'augmentation du pouvoir de l'argent indique un état de gêne lorsqu'elle tient à une moindre abondance de métal; parce que le métal ne diminue pas effectivement, mais il rentre dans les poches, dans les coffres ou dans les bas. Et cette disparition factice de l'or et de l'argent, qui en cause le renchérissement, n'est autre que le resserrement du crédit. Quant à la diminution du pouvoir de l'argent, elle est signe de crise si elle provient de la rareté des marchandises, et elle ne signifie rien, si elle provient de l'abondance des métaux précieux.

En voyant les prix excessifs atteints à la fin du XVIe siècle, on est assez étonné de ne pas trouver de grandes plaintes à ce sujet dans les chroniques, journaux de familles, livres de raison, où la classe bourgeoise consigne volontiers, à huis clos, ses impressions de toutes sortes. La misère, qui est grande pourtant sous la Ligue, ne frappe donc pas cette

classe là. C'est la classe ouvrière qui souffre alors, la classe des vendeurs de travail, parce que le prix du travail était bien loin d'avoir haussé dans la même mesure que les autres prix. *Depuis 1500, la journée du manœuvre avait augmenté de 30 pour 100 et les céréales de 400 pour 100.* Cela tenait-il à la multiplication rapide de la population? Les femmes d'Europe étaient-elles plus fécondes que la terre d'Europe? La seconde produisait-elle moins de blé que les premières ne procréaient d'enfants? Cependant, si le trop-plein d'habitants mourait de faim, la moitié au moins de ce continent était inculte. Ce changement de rapport de la valeur des marchandises *entre elles* a eu de grandes conséquences sociales.

Etudions seulement ici les rapports de l'argent avec l'ensemble des marchandises : si le mouvement ascensionnel des prix au XVIe siècle, souvent raconté, nous est bien connu, les fluctuations des trois siècles précédents (de 1200 à 1520), qui n'ont pas été moins amples, nous sont beaucoup moins explicables. Nous voyons que le pouvoir d'achat des métaux précieux diminue de 1200 à 1390, augmente de 1390 à 1460 et demeure à peu près stationnaire de 1460 à 1500, avec une légère baisse de 1500 à 1520.

Mais nous n'avons aucune statistique de la production de l'or et de l'argent, de 1200 à 1520; nous ne possédons de renseignements que sur l'autre terme du problème — la production plus ou moins active des marchandises — par l'histoire de l'agriculture, du commerce et des événements politiques qui ont influé sur l'état physique de la nation.

On sait que le règne de Saint-Louis et les années qui le suivirent, jusqu'à la fin du XIIIe siècle, furent en France une époque heureuse. Un grand nombre de terres ont été défrichées en ce temps-là; la suppression graduelle du servage créait la petite propriété et modifiait de la manière la plus favorable l'exploitation du sol. L'organisation corporative du travail, bien différente de ce qu'elle deviendra plus tard,

améliorait la condition des ouvriers et poussait par suite à l'extension de la population; bref l'état matériel, comparé à ce qu'il avait été au siècle précédent, favorisait bien davantage l'accroissement des marchandises de toute nature. Cependant ces marchandises, qui ont dû augmenter *en quantité*, augmentent aussi *de prix*; le pouvoir de l'argent baisse. Il faut donc admettre que la production des métaux précieux a dû croître plus encore que la production des marchandises.

Cet état de choses ne se modifia pas, durant les trois premiers quarts du XIVe siècle; même il s'accentua. Le gouvernement des princes eut beau être mauvais, il ne parvint pas à contre-balancer les conditions économiques de la circulation, de la répartition des richesses. Les tripotages monétaires de Philippe-le-Bel (1306) n'eurent pas d'influence appréciable sur la fortune publique, ni sur le prix des choses; la réaction féodale que l'histoire nous dit avoir eu lieu sous ses fils (1328) n'eut aucun contre-coup dans les masses populaires. Ce fut une querelle de grands, dont les petits ne se ressentirent pas. Il en sera de même plus tard, en Angleterre, durant la guerre des Deux-Roses. Bien mieux, pendant que Philippe VI et Jean-le-Bon essuyaient les défaites fameuses de Crécy et de Poitiers (1346-1356), que le dernier mourait prisonnier à Londres, le trésor royal étant à sec, la révolution dans Paris, la jacquerie dans les campagnes, les Anglais maîtres de la moitié de la France et les « grandes compagnies », mi-brigands, mi-chevaliers, se gobergeant dans l'autre moitié, le loyer des maisons, le prix de toutes les denrées, de tous les services, tous les prix en un mot, sauf ceux des terres qui baissaient de 50 pour 100, s'élevaient sans interruption.

Doit-on croire que la force d'impulsion, l'élan donné au XIIIe siècle, suffisait pour maintenir cette prospérité matérielle? que la France a vécu, de 1320 à 1390, sur les réserves qu'elle avait faites de 1250 à 1320? La chose serait possible,

pour quelques années du moins. Nous en voyons des exemples dans les temps modernes; la gêne ne se manifeste pas le jour où naissent les causes qui vont la provoquer, ni l'aisance ne commence à renaître aussitôt que la marche en avant redevient possible. Mais pour une durée d'un demi-siècle, on ne peut admettre cette hypothèse.

L'histoire aurait-elle exagéré ? Ferait-elle dater à tort du milieu du XIVe siècle l'ère désastreuse qui ne devrait commencer qu'avec le XVe? La machine féodale, qui avait été fortement montée aux âges antérieurs, continua-t-elle de fonctionner par ses petits rouages, alors que les grands ressorts étaient arrêtés? Le morcellement de la domination et de l'administration amortissait-il, dans l'intérieur de chaque fief, le choc des coups que donnait ou recevait le suzerain du royaume? Quand les Anglais dominaient en Guyenne et en Normandie, il est certain que l'économie intérieure des paroisses gasconnes ou normandes n'était pas modifiée pour cela.

Tout en admettant que l'état politique demeurât distinct de l'état matériel, il faut bien reconnaître que l'avilissement progressif de l'argent, le renchérissement de la vie dut avoir ses causes spéciales, les mêmes peut-être qu'au siècle précédent, dont nous apercevons quelques-unes, dont d'autres nous échappent.

Elles cessèrent assez brusquement d'agir, non seulement en France mais dans les pays voisins, en Angleterre, en Italie, en Allemagne, vers 1390, précisément après le règne de Charles-le-Sage, qui fut pour nous, au milieu de la Guerre de Cent ans, une oasis réparatrice. Dès lors, le pouvoir de l'argent augmente, la vie diminue de prix, les terres continuent de baisser d'une façon effrayante; les salaires seuls résistent à cet effondrement, peut-être parce que la population décroît plus encore que la quantité de métaux précieux. Et ce mouvement ne subira presque aucun temps d'arrêt jusqu'en 1500. Il se poursuivra aussi bien pendant la démence

de Charles VI, que pendant le relèvement du royaume sous Charles VII, et il atteindra son apogée sous Louis XI et Charles VIII, dans les années les plus prospères que la classe laborieuse ait jamais connues avant la seconde moitié du XIXe siècle.

A quoi donc attribuer cette hausse de l'argent *sur les marchandises*, indépendante de tout événement politique, indépendante du pouvoir de l'argent *sur lui-même*, dont le crédit, partant le taux de l'intérêt est le *criterium?* (Le taux de l'intérêt est plus bas sous Louis XII que sous Charles-le-Sage; l'argent procure plus de marchandises, mais il procure moins d'argent.) A quoi l'attribuer, sinon au changement, d'une date à l'autre, du rapport de la masse des métaux précieux avec la masse des marchandises? Qui a motivé ce changement?

Ce n'est pas la main-mise de l'orfévrerie, au XVe siècle, sur un stock plus important de métaux précieux, qui a pu déterminer la hausse de ces métaux. Quoique plus répandu que dans la période précédente, ce genre de luxe l'était encore trop peu pour influer, d'une manière aussi sensible et aussi continue, sur le pouvoir de la monnaie. Je ne crois pas que le passage de l'or et de l'argent, d'Europe dans l'Extrême-Orient par le fait du commerce des soieries, des tapis, des épices et des autres produits, que nous payions alors en monnaie, non en nature, ait pu davantage en être cause : ce commerce était en somme tout aussi actif au XIVe siècle, où l'argent perdait de sa puissance, qu'au XVe où cette puissance ne cessait de grandir. Pour la même raison on ne peut attacher d'importance à la diminution de la masse monétaire sous l'action du *frai*, ni à son retrait du marché public, par l'effet de la thésaurisation d'observateurs trop scrupuleux de la prohibition du prêt à intérêt, condamné comme usuraire. L'une et l'autre de ces causes agissaient au siècle précédent.

On n'en saurait dire autant de la perte de métaux précieux qui a dû résulter entre 1360 et 1450 de leur enfouissement,

par le désir de sauver, durant cette période déplorable, une partie de sa fortune, en la mettant à l'abri des pillages. Il est vraisemblable que des individus, possédant une certaine masse de monnaie, l'aient cachée, et que, n'ayant révélé à personne le secret de leur cachette ils aient souvent emporté ce secret dans la tombe. De semblables dépôts étaient-ils confiés à l'épaisseur d'une muraille, à quelque meuble compliqué, leur trouvaille demeurait indéfiniment retardée. La cachette était-elle en quelque endroit écarté, dans une cave ou dans les champs, l'or et l'argent ainsi entassés ont pu être perdus pour toujours.

Un exemple de disparition des richesses les plus solides, nous est fourni par le trésor de Charles-le-Sage, si bien évaporé au bout d'un siècle, qu'on ne saurait dire dans quelle mesure il avait été dispersé ou anéanti. Ce mobilier précieux de Charles V, où se trouvaient certaines pièces provenant des premières dynasties : la coupe d'or du roi Dagobert, celle de Charlemagne enrichie de saphirs, à côté de la coupe du roi Saint-Louis et de son aiguière, comportait nombre de hanaps garnis de perles, de rubis et d'émeraudes, pesant chacun jusqu'à un kilo et demi. Le catalogue de la vaisselle d'or mentionne plusieurs « nefs » royales — coffrets renfermant les ustensiles de table personnels au monarque — dont la plus grande, portée par six lions et ornée d'un ange à chaque bout, pesait 31 kilos ; un baquet soutenu par des sirènes ; des bassins, des flacons, des vases à couvercles, par douzaines et demi-douzaines, représentant chacun des cinq et six kilos.

Cet inventaire, bien que fort détaillé, ne contient aucune appréciation. Le prix des pierres fines, perles et camées, celui du travail de l'orfèvre, est donc inestimable. Nous ne savons même pas *le poids total* d'or et d'argent, celui de beaucoup d'articles et de montures ayant été omis par les rédacteurs du document. Cependant, en faisant le relevé des poids *indiqués*, on arrive déjà, en monnaie actuelle, au chiffre de *soixante-dix millions* de francs, dont 55 mil-

lions pour la vaisselle d'or et près de 15 millions pour celle d'argent et de vermeil; Charles V, en 1380, avait dix fois plus de vaisselle d'or que Louis XIV.

De ces 4.000 kilos d'or et d'argent, ouvrés et semés de pierres précieuses, il ne restait rien ou à peu près rien lorsque Louis XII et François Ier commencèrent à réunir les premiers bijoux qui constituèrent l'embryon de ce qu'on appela aux temps modernes « les diamants de la couronne. »

Une autre sorte d'enfouissement, bien plus grave que le précédent, qui à coup sûr se produisit en France à la fin du XIVe siècle et contribua à augmenter le prix de l'argent en le raréfiant, c'est l'arrêt du crédit, la suspension partielle de la vie nationale qui signale ce temps désastreux. Mais tout cela était circonscrit à nos frontières. Ni l'Allemagne, ni l'Angleterre, ni l'Italie, ne souffraient de semblables maux. Cependant le pouvoir de l'argent y augmente de la même manière qu'en France et avec autant de rapidité. Les mines d'or et d'argent qui alimentaient, durant les deux siècles précédents, le marché européen, et qui dépassaient les besoins, ont donc vu baisser de beaucoup leur rendement vers l'an 1400. Et le déficit alla s'aggravant, puisqu'en France, lors même que l'état matériel alla s'améliorant depuis la mort de Charles VII jusqu'à l'avènement de Louis XII, le prix de la vie resta immuable dans son bon marché et ne haussa que d'un sixième de 1500 à 1525.

Il est possible du reste que la prospérité de la nation ait précisément maintenu ce bas prix de la vie de 1460 à 1500, comme la misère y avait contribué de 1390 à 1460. La misère, aussi bien que la prospérité, tendait à déranger le rapport ancien du métal aux marchandises : la première en diminuant la quantité de métal en circulation, la seconde en augmentant la quantité des marchandises produites.

La période moderne (1600 à 1800) offre des exemples de mouvements presque aussi variés que les quatre siècles précédents. La hausse des prix, au XVIe siècle, avait été

excessive, parce que le stock de métaux précieux existant en 1520 était très faible, et parce que l'agriculture et l'industrie n'avaient pu prendre un libre essor, avec les luttes civiles et religieuses, pendant la période 1560 à 1600, celle où précisément l'argent affluait.

Avec Henri IV et la tranquillité, la production des marchandises tenait tête à la production d'argent. Même elle la dépassait; le prix de la vie baissa de 1600 à 1620; il y eut aux premières années du XVII[e] siècle dans la consommation publique, un saut de ressort débandé; on en vit un spécimen, après la guerre de 1870-1871, et un autre, tout récent et bien plus fort, après la guerre de 1914, dans la fièvre industrielle de 1920. En 1600 ce fut une fièvre agricole qui s'empara de nos pères et l'on se remit à solliciter le sol, dont le rendement était depuis longtemps précaire.

La terre cessa d'augmenter, ses produits baissèrent; les salaires aussi furent réduits, mais ils ne le furent que de 6 pour 100, tandis que l'hectolitre de blé diminuait de 40 pour 100, le mètre de drap de 30 pour cent, le kilo de viande de 25 pour cent et ainsi pour beaucoup d'autres objets. Sans rappeler en rien ce qu'elle avait été sous Charles VIII, la condition du prolétaire fut donc beaucoup meilleure dans le premier quart du XVII[e] siècle que dans le dernier quart du XVI[e] siècle. Le pouvoir moyen de l'argent, qui n'était plus que de 12 fois 1/2 le nôtre, était remonté à 15 fois son pouvoir actuel pendant la minorité de Louis XIII.

A partir de cette date (1620) la baisse recommence, insensible mais constante, pour atteindre son dernier degré de 1660 à 1675, autant qu'il est permis d'assigner des dates précises à de pareils mouvements de chiffres. Cette période fut celle de la production la plus intense, favorisée par l'accroissement de la population qui avait peut-être augmenté d'un quart depuis la Fronde. Aussi les riches voyaient-ils augmenter leur revenu par la hausse du prix de la terre qui montait de 80 à 90 pour 100, tandis que les pauvres ne voyaient

augmenter leur salaire que de 10 p. 100 à peine; mais le prix des céréales était moins élevé qu'en 1620.

A la fin du XVIIe siècle, l'offre de métaux, d'argent surtout, qui jusqu'alors avait excédé la demande, diminua. « Deux cent mille francs, écrit Bussy à Madame de Sévigné, en 1683, ont été de tout temps un bon mariage; mais il est vrai *qu'en ce temps-ci* la somme est plus considérable *qu'elle n'était il y a vingt ans.* » Si le pouvoir de l'argent ne s'éleva pas très vite, c'est que la misère des dernières années de Louis XIV qui paralysait la consommation, puis le mouvement en sens inverse de la population, qui diminuait d'année en année et restreignait la production, entrava cette hausse du métal.

En tout cas ce n'est pas la mystification, pompeusement qualifiée par l'histoire de « fonte des vaisselles d'argent du royaume », qui put en rien retarder la baisse des prix, en rejetant un stock appréciable dans la circulation monétaire. Dès 1702, sous Chamillart, les orfèvres avaient protesté contre ce projet qui était dans l'air; un ministre judicieux avait prévu que l'argent résisterait et se cacherait si l'envoi à la Monnaie était obligatoire, et que, s'il était facultatif, les gens de cour, seuls à s'exécuter de bonne grâce, mangeraient dans la faïence, pendant que Paris et la province conserveraient leurs assiettes d'argent. Quelques seigneurs cependant, ayant offert en 1709 leur vaisselle plate, le roi s'imagina que leur exemple serait suivi par le pays tout entier; il ne le fut que dans l'entourage immédiat du souverain et par un groupe intime.

A Versailles, « chacun n'osait ne pas offrir sa vaisselle, chacun y avait grand regret; les uns la gardaient pour une dernière ressource, d'autres craignaient la malpropreté de l'étain et de la terre. » Suivant qu'ils obéissaient à l'un ou à l'autre de ces sentiments, les personnages en vue envoyaient leur argenterie à la fonte, ou cessaient simplement de s'en servir, la mettant dans un coffre pour la faire reparaître en un meilleur temps. De ceux-là fut Saint-Simon. « J'avoue,

dit-il, que je fis l'arrière-garde;... quand je me vis presque le seul de ma sorte mangeant dans de l'argent, j'en envoyai pour un millier de pistoles à la Monnaie et je fis serrer le reste. » La majorité des ducs fit de même; sur une soixantaine qu'ils étaient en 1709, il ne s'en trouva pas plus de quinze à échanger du métal précieux contre la promesse illusoire du Roi « de leur en rendre la valeur quand ses affaires le lui permettraient. » Et, parmi ces donateurs *deux seulement*, Boufiers et Beauvilliers, qui figurent sur l'état pour 400 et 300 kilos, se dépouillèrent réellement de leur vaisselle. Les autres n'en sacrifièrent que la moindre partie : La Trémoïlle, qui offre 30 kilos, en possédait alors cinq fois plus d'après un inventaire authentique.

Cette générosité n'était pas moins remarquable en face de la réserve des hommes de robe et de la quasi-abstention des gens d'église dont la liste se compose de deux cardinaux, d'un archevêque et de trois abbés. Le total des dons s'éleva à 8,600 kilos, fournis pour un tiers par la famille royale et les princes du sang, et pour le reste *par 67 personnes*. Un poids à peu près égal fut vendu à l'hôtel des monnaies au prix courant du commerce. De sorte que le tout ne monta qu'à 3.660.000 francs *intrinsèques* — une cinquantaine de millions en francs-papiers actuels.

Et pendant ce même temps on transformait paisiblement des lingots en couverts pour le compte de la haute et moyenne bourgeoisie. J'ai sous les yeux le livre de compte d'un magistrat parisien qui, précisément, en 1709, — l'année de la grande famine — faisait fabriquer une assez forte quantité de vaisselle d'argent. Ce magistrat n'était évidemment pas seul dans son cas.

La baisse des prix, dans leur ensemble, n'en est pas moins saillante de 1695 à 1715. Mais ce qui prouve qu'elle ne tenait pas tant à la misère qu'à un *déficit métallique*, c'est qu'elle continua de 1715 à 1726, en pleine paix, et qu'elle s'accentua encore sur bien des articles durant ce ministère

du cardinal de Fleury (1726-1743), que n'illustre aucune action d'éclat, et dont le seul objectif fut, sinon d'améliorer la condition des citoyens, ce qui est hors de la portée des hommes d'Etat, du moins de ne pas apporter d'obstacle au progrès naturel, que l'initiative individuelle recherche et obtient.

Sous ce ministère les prix étaient non seulement plus bas d'un tiers ou de moitié que soixante ans auparavant, sous Louis XIV, mais encore moins élevés à beaucoup d'égards que ceux de 1620 (le froment, en francs-papier de 1927, ne valait que 150 francs l'hectolitre, au lieu de 195, et le salaire du journalier nourri n'était que de 4 fr. 80 au lieu de 5 fr. 10). Ce fut le moment où, depuis Henri IV, le pouvoir de l'argent fut le plus grand; et, pour retrouver une proportion analogue, il faudrait remonter jusqu'au milieu du xvie siècle. Il est probable que la prospérité, multipliant les marchandises dans un moment où il y avait pénurie de métal, comme sous Louis XI et Charles VIII, contribuait à en avilir le prix.

Les deux périodes d'un bien-être relatif ont été ainsi au cours des xviie et xviiie siècles, la première, une époque de cherté (1660-1675), la seconde, une époque de bon marché (1725-1740).

A partir de 1750 la baisse de l'argent reprend et continue jusqu'à la fin de l'ancien régime; le filon de Guanaxuato, au Mexique, reproduisait les merveilles qui avaient jadis signalé le Pérou. De plus, ces nouvelles mines contenaient une proportion d'or appréciable et le pays, riant et fertile, permettait d'entretenir les mineurs à moins de frais que dans les solitudes inhospitalières du Potosi. De 1750 à 1789 la terre fit plus que doubler de prix, la plupart des marchandises montèrent de 40 à 50 pour 100. Les salaires seuls demeurèrent en arrière, par suite de l'accroissement de la population sans doute, phénomène qui allait justifier ainsi, pendant quelque temps, les théories pessimistes de Malthus et de son école.

Il resterait à rechercher le pouvoir de l'argent depuis 1789 jusqu'à la fin du XVIII[e] siècle, afin d'apprécier les conséquences monétaires de notre Révolution. Le cours extrêmement variable des assignats selon les années et les provinces, n'est pas la seule difficulté qui compliquerait ce travail. En s'attachant *exclusivement aux sommes payées en numéraire*, on remarque que la création du papier-monnaie, suivie de sa dépréciation, fit monter le pouvoir de l'argent d'une façon extraordinaire; au rebours de ce qu'on voyait sous Louis XVI où il baissait constamment. Si bien qu'*exprimé en monnaie réelle, le prix de la vie paraît avoir baissé* prodigieusement sous la Convention et le Directoire. Ce fait tout exceptionnel cessa d'ailleurs avec le Consulat.

En résumé, le pouvoir général de l'argent, qui, de 1626 à 1650 avait été 12 fois et demie plus grand qu'il n'est en francs-papier de 1927, ne fut plus que 10 fois le nôtre de 1651 à 1675. Il s'éleva à près de 15 fois de 1701 à 1750, puis redescendit de 1751 à 1790 à 10 fois ce qu'il est aujourd'hui[1]. Beaucoup de personnes trouveront étrange que la vie, exprimée en francs de 1927, n'ait fait que décupler depuis les cent vingt-sept ans qui nous séparent des débuts du Consulat. Cependant cette augmentation est récente et date du développement de l'industrie, à partir du milieu du XIX[e] siècle. Ainsi les salaires, sous la Restauration et dans la première moitié du règne de Louis-Philippe, n'étaient pas plus avantageux qu'en 1789. En 1838, on ne payait les hommes que 0 fr. 85 en hiver, 1 franc en été et 1 fr. 25 pendant la moisson, et jusqu'à 1860 les manœuvres nourris, en Bretagne, ne touchaient qu'un salaire de 0 fr. 60.

L'augmentation du décuple — entre 1800 et 1927 — n'est elle même qu'une moyenne : il y a des marchandises

1. Voyez à la fin du volume, aux Pièces justificatives, le tableau des variations du pouvoir de l'argent avec celles de la livre-tournois, comparée au franc.

qui sont quinze et dix-huit fois plus chères, comme le combustible et les chaussures. En revanche le linge et le drap ne sont que cinq fois plus chers; l'éclairage coûterait le même prix, *à clarté égale* et sur la base des 10 bougies-heure, en électricité qu'en chandelles ou en huile à brûler. Le loyer a augmenté de plus de dix fois; mais, comme on le verra plus loin, les logis urbains ou ruraux ne sont guère comparables; tandis que le blé n'a haussé que de 1 à 6, les légumes secs de 1 à 7 1/2 et l'épicerie, le sel notamment, était moins chère en 1914 qu'au début du XIXe siècle; sa hausse actuelle ne remonte qu'à la guerre. Bref la vie, dans son ensemble, n'est que dix fois plus coûteuse qu'il y a cent vingt-cinq ans; or, tandis que les salaires sont quinze fois plus élevés, le revenu de l'hectare de terre est à peine sextuplé, et l'intérêt des capitaux a augmenté de 50 pour 100.

Pour que la puissance d'achat des métaux précieux ne se fût abaissée que de moitié entre 1800 et 1914, il avait fallu que le stock d'or et d'argent, d'une date à l'autre, ait été contrebalancé par un stock de marchandises incomparablement plus grand que celui qui existait à l'avènement de Napoléon. En effet la production des mines d'argent, qui n'excédait pas 350.000 kilos par an au XVIIe siècle, et 620.000 kilos au XVIIIe, fut de 4 millions par an en moyenne depuis 1861 jusqu'à 1900, et dépassa 5 millions à partir de cette date. Il est vrai que l'argent avait perdu, vis-à-vis de l'or, moitié de sa valeur. Mais l'or lui-même aurait perdu, en raison de son extraction surabondante, une bonne part de son pouvoir d'achat, si les marchandises — en bloc — ne s'étaient multipliées dans une mesure correspondante : les matières premières parce qu'on en obtenait davantage de la terre; les objets fabriqués parce que, grâce aux inventions modernes, on en établissait bien davantage et à moindre prix.

CHAPITRE II

LES MONNAIES ET LA LIVRE-TOURNOIS

Ces métaux précieux dont nous avons esquissé l'histoire sous forme de lingots, nous apparaissent ici fractionnés en petites parcelles : les pièces de monnaie; soit que ces monnaies existent *réellement*, comme notre franc d'avant-guerre, comme le teston d'argent ou le louis d'or d'autrefois; soit que, sans exister métalliquement, elles *signifient* seulement un certain poids de métal, comme le talent des Grecs, le sesterce des Romains, ou la livre-tournois d'avant 1789. De là deux sortes de monnaies : l'une *réelle*, l'autre *de compte*.

Nous ne parlons pas ici des billets de banque, parce que, s'ils sont échangeables à vue contre de l'or, ce sont des monnaies d'or et, s'ils ne le sont pas dans leur pays d'origine, ce sont des instruments de crédit, évalués en or étranger, suivant un cours variable.

L'usage de l'ancienne monnaie de compte n'est pas tellement oublié, qu'on ne dise encore d'un particulier qu'il a tant de mille *livres* de rente; et que d'anciennes monnaies réelles, qui ont jadis circulé en France, n'aient subsisté dans le langage courant des campagnes. La *pistole*, monnaie d'Espagne, de Flandre et d'Italie — jamais il n'en a été frappé par nos rois — fut proscrite sous Louis XIV; et pourtant jusqu'à la fin du XIXe siècle, les paysans bas-normands, sur un champ de foire, ne formulaient le prix de leurs bestiaux qu'en pistoles et demi-pistoles (supposées valoir

dix francs en 1900); les paysans bretons le formulaient en *réaux*, dernier vestige des rapports commerciaux avec l'Espagne. Bien des ruraux continuaient à chiffrer les sommes en écus et quelques Parisiens continuaient à les chiffrer en louis, quoiqu'il n'y eut plus ni louis, ni écus, ni réaux, ni pistoles.

La livre-tournois avait-elle été sous Charlemagne une monnaie réelle? C'est une question qui n'a pas été résolue. Toujours est-il qu'au milieu du règne de Philippe-Auguste, en 1200, le mot « livre-tournois » ne désignait pas une pièce de monnaie, mais une quantité d'argent égale à 98 grammes, puisqu'on disait que le « marc d'argent — poids de 245 grammes — valait deux livres dix sols. »

La livre-tournois n'existant que dans le langage, ne servant qu'à *compter*, de quelle monnaie se servait-on pour *payer?* D'un nombre infini de morceaux d'or, d'argent, de billon, frappés par toutes sortes de gens dans toutes espèces de pays, et que le public se chargeait d'apprécier en livres, sous et deniers, à leur juste valeur de poids et de titre. Les barons et les prélats qui battaient monnaie au XIII[e] siècle étaient au nombre de quatre-vingts; soit, en théorie, quatre-vingts étalons monnayés. En pratique, il y en avait davantage.

Avant de devenir, sous la féodalité, un droit seigneurial, puis un droit régalien, la monnaie était apparue aux peuples des temps mérovingiens sous un aspect plus commercial qu'administratif. On avait de la monnaie, sous Dagobert, une idée plus juste et plus semblable à celle que nous en avons aujourd'hui, qu'on ne faisait sous Philippe-le-Bel ou sous Louis XIV. Sous les Mérovingiens, une foule d'abbayes ou de particuliers — on en a relevé plus de mille — jouissent du privilège d'émettre de la monnaie à leur nom (celui des princes n'y figurait pas) et au titre légal; ils la vendent comme toute autre marchandise. L'autorité de l'État sur ces *monetarii* paraît vaine depuis le VI[e] siècle.

Rien ne prouve que, de ces pièces en quelque sorte pri-

vées, il ne subsistât quelques types encore au XIII[e] siècle. La longévité des monnaies, jamais *décriées* ni refondues et qui ne mouraient que de vieillesse, était inouïe en ces époques reculées. En 1420, à Limoges, les pièces frappées en 817, c'est-à-dire six siècles auparavant, à l'effigie de Louis-le-Débonnaire, sont très communes. On en voit d'autres à la même époque, au nom de Charlemagne, de Pépin d'Aquitaine et d'Eudes, datant par conséquent de 752 à 890. Quoiqu'on sache que la fabrication d'espèces à l'effigie de ces rois a continué longtemps après leur mort, le fait ne laisse pas d'être curieux.

Aux XIII[e] et XIV[e] siècles, le droit d'émettre de la monnaie n'emportait pas pour un seigneur, *ni même pour un souverain*, le droit d'en imposer l'usage unique et exclusif dans ses propres états. Grenoble refuse nettement, en 1366, de se soumettre à une ordonnance que la ville déclare « attentatoire à ses libertés ». Ce libre cours des espèces, qui fut le droit commun du moyen âge, permit à la monnaie royale de se répandre sur les terres des grands vassaux.

Il ne faudrait pas croire pourtant que la livre-tournois eût universellement pénétré, même les écritures des caissiers, sur le territoire de la France moderne. On relève de Dunkerque à Marseille et du Rhin aux Pyrénées, une vingtaine de livres de compte, toutes de valeur différente, toutes cependant divisées en 20 sous et 240 deniers. Le roi lui-même ne se sert pas de la livre-tournois; jusqu'au milieu du XV[e] siècle, les recettes et les dépenses de sa maison sont établies en livres-parisis, plus forte d'un quart que le tournois[1]. Plus faible au contraire est la livre de Provins que la Champagne abandonne au XIV[e] siècle. La livre angevine égale le tournois, celle du Mans vaut le double; celle de Bretagne, jusqu'à la réunion à la France, égale le parisis.

1. A Paris du moins, où la livre-parisis vaut 25 sous tournois; mais en Flandre, en Hainaut, la livre-parisis ne valait que 12 sous 6 deniers tournois. (Voyez mon *Histoire Economique*, tome I[er], page 483.)

Il est probable que les Anglais ont tenté, durant leur longue possession de la Normandie, d'y introduire la livre sterling ou *d'estrelin*, comme on disait; mais la monnaie française ne cessa pas d'y jouir de la faveur publique. Le sterling s'est mieux tenu que le tournois à travers les siècles; dans la deuxième moitié du XIIIe siècle il valait à peu près 75 francs intrinsèques, c'était presque le quadruple de la livre-tournois qui en valait 20. En francs-papier de 1927, la livre-tournois de 1250 équivaut à 400 francs, la livre sterling de la même date équivaut à 1.500. Elle diminua graduellement jusqu'à 1561 et avait perdu les deux tiers de sa valeur intrinsèque, lorsque Elisabeth la fixa, en la monnayant sous les espèces du « souverain » d'or, qui a subsisté depuis, immuable comme poids et comme titre, et toujours divisé, comme au temps de Richard-Cœur-de-Lion, en 20 sous que l'on nomme shillings et en 240 deniers que l'on nomme pence.

La livre sterling valait à cette date (1561) huit livres-tournois; deux siècles plus tard elle en vaudra 27; cette seule évaluation de la monnaie des deux peuples causa de singulières différences dans la fortune mobilière en France et en Angleterre.

Les livres tournois et sterling, en comparant les dates de leurs variations respectives depuis Saint-Louis, semblent n'avoir jamais influé l'une sur l'autre. Au contraire les « livres de compte » de Lorraine, Bourgogne, Dauphiné, Provence, Languedoc, Roussillon, ont suivi l'avilissement progressif du tournois, jusqu'à ce que l'absorption des fiefs par la famille royale fit disparaître peu à peu leur usage, leur nom et, dans les temps modernes, jusqu'à leur souvenir.

La valeur intrinsèque de la livre-tournois en francs métalliques de 4 grammes et demi d'argent, nous est révélée par le prix du marc d'argent fin (245 grammes), unité de poids des métaux précieux sous l'ancien régime. C'est ce prix du marc que l'on a quelque peine à dégager des tables spéciales,

dressées parfois avec un luxe de décimales qui entretiennent seulement l'illusion de l'exactitude.

Le titre des métaux précieux, que nous mesurons aujourd'hui au millième, se comptait jadis en « deniers » pour l'argent, en « karats » pour l'or. L'argent pur était à 12 deniers, l'or à 24 karats. Les bonnes monnaies d'or étaient à 22 et 23 karats, les bonnes monnaies d'argent variaient entre 11 deniers et 11 deniers et demi. C'est-à-dire qu'elles contenaient une proportion d'un douzième ou un vingt-quatrième seulement d'alliage, tandis que les nôtres en contiennent un dixième. Mais la tolérance de poids et de titre, autrefois beaucoup plus large, la façon surtout dont on vérifiait les espèces, longtemps après leur mise en circulation, et la négligence voulue, encouragée au besoin par le gouvernement, des directeurs d'ateliers monétaires, permettent d'affirmer que le métal fin, dans les monnaies anciennes, ne dépasse pas sous le rapport du *titre*, celui des pièces contemporaines et que ces dernières, sous le rapport du *poids*, en contiennent davantage.

De nos jours, l'État démonétise les pièces diminuées par le *frai* de 1/2 pour 100 de leur poids, si elles sont en or et de 1 pour 100 si elles sont en argent. Jadis le *descri* effectif était très rare, et les monnaies n'avaient pas à redouter seulement l'usure naturelle provenant d'un long usage. Jusqu'au milieu du XVIIe siècle (1645), où l'emploi du balancier et la fabrication au moulin l'emportèrent définitivement sur l'antique fabrication au marteau, le rognage des espèces d'or et d'argent, d'une rotondité toujours douteuse et d'une tranche mal définie, se pratiqua sur une vaste échelle par des moyens mécaniques ou chimiques. Ce fut, au moyen âge et jusque sous Louis XIII, une industrie dont la potence, prodiguée à ceux qui l'exerçaient, ne parvint pas à arrêter l'essor.

Entre le *cours commercial* et le *cours légal* du marc d'argent existait un écart normal qui représente le droit de

seigneuriage — impôt et frais de fabrication —; aux époques d'ingérence du gouvernement dans le numéraire, cet écart devient énorme.

Ce qu'on appelle *l'altération* officielle des monnaies revêtait deux formes bien distinctes; l'une portait sur la *nature* du métal, l'autre sur *sa valeur* en livres. Par la première, l'Etat donnait du cuivre, plus ou moins mélangé d'or et d'argent, pour de l'or et de l'argent pur. C'est la fausse monnaie classique, punie par les tribunaux modernes de la réclusion ou des travaux forcés. Par la seconde, l'Etat attribuait à un métal ou à l'autre, mais le plus souvent à l'argent, une valeur arbitraire.

Aux yeux de nos ancêtres, ces deux opérations n'encouraient pas le même blâme. Il y avait pour eux une nuance importante entre le fait d'émettre frauduleusement des « doubles » ou des « liards » qui ne contenaient que la moitié de leur poids en métal fin, et le fait de déclarer qu'une certaine espèce en circulation, qui valait dix sous la veille, en vaudrait quinze le lendemain. Les contribuables faisaient leur possible pour se garantir de ces deux procédés, et nous allons voir qu'ils y ont réussi. Mais le premier leur semblait un pur vol; à ceux qui l'emploient trop souvent et sans vergogne, comme Philippe-le-Bel, ils décernent l'épithète de « faux monnayeurs ». Le second leur apparaissait comme un impôt, odieux mais non illégitime, qui n'outrepassait pas absolument les droits de la puissance publique.

N'oublions pas que la doctrine gouvernementale était « que le prince a le droit de hausser et de baisser de prix la monnaie, *quand ses affaires le désireront.* » C'est un conseiller d'État, Le Bret, qui tient ce langage en plein XVIIe siècle, et voici ce qu'au XVIIIe on imprimait : « L'argent a, comme monnaie, une valeur que le prince peut fixer; il établit une proportion entre une quantité d'argent, comme métal, et la même quantité comme monnaie; il fixe celle qui est entre les divers métaux employés à la monnaie...; enfin

il donne à chaque pièce une valeur idéale! » Ces lignes sont signées Montesquieu, et l'auteur d'un *Dictionnaire des Monnaies*, ouvrage estimable publié il y a cent quarante ans, trouve la théorie si juste qu'il la donne à ses lecteurs comme de lui.

Au fond les princes du moyen âge, gros et petits, clercs ou laïques, s'estimant maîtres du numéraire comme d'une portion de leur domaine, se livraient sans scrupule à la pratique des deux sortes de fausse monnaie que je viens de dire; ce qui ne les empêchait pas de réserver ingénument la corde ou l'eau bouillante — « le faux monnayeur, disent les ordonnances, est accoutumé à être bouilli » — à ceux de leurs sujets qui s'avisaient de les imiter.

Le duc de Bourgogne *accorde* à l'évêque de Langres (1190) qu'il n'altérera ni le titre, ni le poids de la monnaie de Dijon pendant sa vie, *sans le consentement* dudit évêque, mais réserve, sur cette prérogative d'altération, les droits de son fils et successeur. L'évêque d'Agen fait aux bourgeois de sa ville épiscopale et aux barons de l'Agenais la faveur de leur promettre (1233) qu'il maintiendra sa monnaie dans les conditions d'aloi précédemment réglées. Ce n'est pas chose rare qu'une députation venant de province, présente requête au souverain, « pour obtenir qu'il ne soit émis que de bonnes monnaies »; avantage signalé et qui se paie.

Peu à peu les grands Etats renoncèrent à ces pratiques, ou n'y eurent recours que lorsqu'ils étaient à bout de ressources. Quelque discrétion qu'ils y aient apporté dans les siècles qui nous avoisinent, ces atteintes à la valeur des espèces avaient cessé d'être tolérées par l'opinion. Un duc de Bretagne, en 1472, pouvait impunément faire monnayer un certain nombre de marcs d'argent « à six deniers de loi », c'est-à-dire moitié argent, moitié cuivre; mais un roi de France ne le pouvait déjà plus. Quand Louis XIV prit avec le numéraire les libertés que l'on sait, à la fin de son règne, il fit scandale. Au contraire, on constate sans trop d'étonnement au XVI[e] siècle que telle monnaie ne con-

tient qu'un quart de son poids en métal précieux. C'est une particularité qui ne tire pas à conséquence.

Les altérations monétaires n'ont pas eu le moins du monde les résultats que l'on pourrait se figurer à première vue et *que leur attribue l'histoire*. C'est un fait surprenant, mais l'étude du prix des marchandises le prouve. Le cours des monnaies n'obéissait pas aux ordonnances royales.

Si, le marc d'argent valant 5 livres, l'Etat abaisse le titre de la monnaie de moitié, le même poids d'argent vaudra *nominalement* 10 livres; de même s'il déclare que la somme de numéraire, représentant 245 grammes d'argent, et que l'on appelait « 5 livres » sera désormais appelée « 10 livres », dans l'un comme dans l'autre cas, le mot « livre » ne correspond plus qu'à un chiffre de grammes moitié moindre de celui auquel il correspondait précédemment.

Voilà ce qu'on devrait conclure si l'on prenait au pied de la lettre les tables de prix de la livre, dressées par certains savants d'après les textes officiels. Sur le papier, ce pourrait être exact; pratiquement et dans le commerce, ce serait faux. J'ai été fort étonné, je l'avoue, de ne presque pas trouver trace des troubles, que l'on suppose avoir été causés par la manière d'agir des princes vis-à-vis de la monnaie. Les contractants stipulent que l'on paiera en telles ou telles espèces non altérées, ou en « monnaie forte »; mais *le prix de toutes choses exprimé en livres et en sous, reste le même* dans les années où le kilogramme d'or et d'argent subit, par la volonté royale, une hausse artificielle, que dans les années qui précèdent ou suivent. C'est le cas en 1305, en 1355 et 1360, en 1420, etc.

Sous Philippe-le-Bel la plupart des ventes de rentes et d'immeubles sont, par contrat, déclarées payables « en bonne et forte monnaie du temps, poids et valeur de Saint-Louis. » L'opinion persiste à traiter la monnaie comme une marchandise; et, si le gouvernement a émis des espèces affaiblies, on ne les reçoit que pour la valeur intrinsèque, à

laquelle on les ramène, aussi bien dans le langage que dans les écritures. En 1359, année de grande secousse dans les prix du marc d'argent, le public adopte comme unité l'écu d'or qui n'a pas varié ; à Tours le receveur municipal compte en sous de mauvais aloi, et les traduit en écus sérieux avant de porter les totaux sur ses registres.

A Paris, on distingue la *forte*, la *moyenne* et la *faible* monnaie: on en fait trois totaux séparés, et il est à noter que c'est toujours la forte qui domine : les recettes de l'hôpital Saint-Jacques (1360) sont, en forte monnaie de 443 livres, en *moyenne* de 55 livres, en *faible* de 28 livres seulement. Je suis loin de prétendre que cette règle de ne compter qu'en forte monnaie n'ait souffert aucune exception. Evidemment il y en a et j'en pourrais citer.

Bien que les gouvernements d'alors cherchassent à tromper le public, la sagacité populaire ne se laissait pas mettre en défaut. Même dans les époques à peu près régulières, le droit du vendeur de peser les espèces avant de les recevoir était tellement admis, que les ordonnances prétendant y porter atteinte demeuraient vaines, et provoquaient seulement « des querelles et des batteries. »

Comment la valeur de la livre parvenait-elle à se soustraire ainsi aux manœuvres fiscales des souverains de jadis, que l'on se figure armés de pouvoirs presque absolus? C'est ce qu'il est aisé de concevoir en descendant dans les détails des transactions privées. La livre-tournois n'étant que monnaie de compte, les paiements se faisaient en espèces d'or, d'argent ou de billon, françaises ou étrangères. Quand le roi altérait une de ces espèces, quelque monnaie d'argent en général, le commerce se rejetait sur les autres, auxquelles on n'avait pas touché. Il se fixait sur la monnaie d'or : l'agnel, la chaière, le florin, le franc, l'écu, le salut, le mouton, le royal, toutes pièces valant 40 à 70 de nos francs-papier qui furent frappées depuis Philippe-Auguste jusqu'à Henri IV.

On sait combien il fallait de temps, avant la guerre de 1914, à nos ministres des finances, disposant de moyens d'action très divers, très étendus, pour retirer de la circulation les espèces qu'ils voulaient démonétiser, quel concours devaient leur prêter pour cela les caisses privées; le tout sans admettre aucune mauvaise volonté de la part de la population. Il serait fou de croire que des administrations du moyen âge, ressemblant aux nôtres comme une carriole ressemble à une locomotive, qui n'avaient pour ainsi dire pas de budget, pas de fonctionnaires, aient pu faire passer aisément, et surtout promptement de leurs hôtels des monnaies dans les escarcelles des particuliers de Paris et de province, avec lesquels elles communiquaient à peine, des espèces que tout le monde voyait d'un mauvais œil; ni qu'elles aient pu davantage faire rentrer un autre numéraire, auquel la foule était attachée.

La proportion infime, que j'ai citée plus haut, de la faible monnnaie à la forte (6 pour 100) dans les coffres d'un hospice, c'est-à-dire d'un établissement qui, moins que tout autre est en mesure de choisir les espèces, puisqu'une partie lui arrive par la voie de l'aumône, et d'un hospice situé dans la capitale, tout à fait à proximité de la source des espèces altérées, cette proportion constatée au bout des douze mois de la plus grande falsification *nominale* qu'il y ait eu dans notre histoire (1360), montre suffisamment que ces falsifications avaient de minces résultats.

De plus il fallait compter avec les monnaies étrangères : l'Europe des temps féodaux, si particulariste à tous égards, si hérissée de douanes, de péages et de barrières, politiques ou économiques, vouée par sa constitution au morcellement et, par l'absence de moyens de transport, à l'isolement, était, sous le rapport monétaire, bien plus cosmopolite que l'Europe actuelle. Il y avait une beaucoup plus grande masse d'États qu'aujourd'hui à battre monnaie; mais toutes ces monnaies circulaient sans obstacle dans tous ces États. Nul

n'avait le pouvoir, ni peut-être même l'idée, de proscrire celle de ses voisins. Cette situation qu'aucune convention n'avait créée, résultait d'une sorte d'accord tacite.

Elle se prolongea jusqu'à Louis XIV qui, le premier, *décria*, avec un succès relatif, certaines des pièces qui avaient vu le jour au delà de nos frontières. Encore lui fallut-il pour réussir, les accaparer et les refondre à son effigie. Sous le règne de son prédécesseur, en 1636, un édit royal énumérait, établissant le rapport officiel qu'il s'efforçait de leur attribuer avec la livre-tournois, jusqu'à *trente-huit* monnaies étrangères ayant cours dans le royaume de droit ou de fait, et il y en avait bien d'autres. A côté de la pistole d'Espagne circulaient à cette époque en France d'autres pistoles frappées par les princes d'Italie, à Parme, à Milan, Florence, Gènes, Venise et Lucques, celles de Liége, celles du duc de Savoie et du duc de Lorraine. On se servait aussi des doubles ducats de Portugal, des *albertus* de Flandre, des *riddes* des Provinces-Unies. L'Angleterre nous envoyait ses *angelots*, ses *jacobus* et ses *nobles* à la rose. Il n'était pas jusqu'aux ducats de Bohême, de Hongrie ou de Pologne qui n'entrassent dans un paiement de quelque importance.

Aux siècles antérieurs, la diversité était bien plus grande, et elle augmente à mesure que l'on remonte dans le moyen âge, où les fabricants de monnaie étaient légion. On est surpris de la grande distance d'où ces pièces de tout calibre étaient venues, d'étape en étape, prendre place sur notre marché. A côté des monnaies royales et seigneuriales se voyaient, aux XIIIe et XIVe siècles, sur le territoire actuel de notre république, les *morabotins* des Arabes, les oboles, *besans* et *constantins* de l'empire d'Orient, les *augustes* de Frédéric d'Allemagne, les ducats de Sicile et le florin de Florence, supérieur à toutes les autres monnaies d'or, imité et contrefait dans toute l'Europe.

Il faut bien admettre cependant, puisque plusieurs de nos rois ont eu recours à cet expédient impopulaire de jongler

avec les métaux précieux, qu'ils y trouvaient quelque bénéfice. Ce bénéfice était mince. L'opération qui consistait, ou à diminuer le titre d'une pièce ou à en surhausser la valeur nominale, ne pouvait réussir qu'avec les créanciers du Trésor. C'était donc une banqueroute, vulgaire dans le fond quoique compliquée dans la forme.

Quant à l'opération inverse qui consistait à abaisser subitement le prix du kilo d'argent, à exiger, pour la valeur d'une livre, un plus grand nombre de grammes d'argent, c'était un impôt déguisé destiné à grossir les recettes. Dans le premier cas, l'Etat coupait en deux une pièce de 5 francs et déclarait, en vertu de son droit régalien que chacun des morceaux valait toujours 5 francs; dans le second, il annonçait que la pièce de 5 francs n'aurait plus cours que pour 2 fr. 50. Dans la première hypothèse il volait ses créanciers, dans la seconde il volait ses débiteurs. Débiteurs et créanciers de l'Etat étant peu nombreux à ces époques reculées, ce vol mitigé, cette confiscation ou cette taxe comme on voudra l'appeler, n'a jamais procuré à la fiscalité capétienne des ressources considérables.

Les variations *artificielles* du marc d'argent ayant été sans influence sur le prix des marchandises, il s'ensuit que l'on commet de grossières erreurs si l'on adopte ces cours *annuels* et fictifs. J'ai cru plus sage, pour établir la valeur de la livre tournois, de prendre la *moyenne* du prix du kilo d'argent fin, à chaque époque, en ne tenant compte des décisions éphémères du gouvernement que dans la mesure où elles ont été effectives. On obtient ainsi, de 1200 à 1800, 28 prix successifs de la livre-tournois en francs de 4 grammes et demi d'argent fin.

Partie de 98 grammes, dans le premier quart du XIIIe siècle, elle était déjà descendue à 54 grammes en 1320. Elle tombe d'une façon définitive, après quelques oscillations à moins de 34 grammes en 1390. Elle avait donc baissé en 160 ans de près des deux tiers. Si elle avait continué dans

la même proportion elle se serait réduite à quelques centigrammes en 1789. Mais, de 34 grammes à la fin du xive siècle elle mit cent ans avant de tomber au-dessous de 22 grammes en 1488 et elle valait encore 11 grammes et quart à l'avènement de Henri IV. Lorsque Louis XIV monta sur le trône, elle correspondait à 8 grammes et quart; à sa mort, elle ne représentait plus que 5 grammes et demi; enfin après la liquidation du système de Law elle était tombée à 4 grammes et quart et valut moins encore pendant une douzaine d'années du règne de Louis XV.

Quelle a donc été la cause de l'affaiblissement progressif de cet étalon monétaire ? Et comment ce mot de « livre », qui signifiait en 1220, 98 grammes d'argent fin, en est-il venu à n'en plus signifier que 11 en 1600 et moins des 4 1/2 que l'on attribua en 1789 au « franc » que l'on allait frapper.

L'ingérence de l'Etat a certes joué un rôle dans cette dépréciation, quand elle s'attaquait, soit au prix du métal, soit aux espèces, *d'une manière lente et soutenue*. Le public n'en était pas dupe ; il ne cédait qu'en apparence. Il consentait à appeler « livre » une monnaie qui, par son titre ou son poids, ne valait précédemment par exemple que 18 sous. Mais il rehaussait nominalement, dans la même proportion du dixième, toutes les espèces, nationales ou étrangères, en circulation. Et celles qui valaient jusque là une livre se trouvaient dès lors valoir dans le commerce 22 sous.

Quand le roi s'en prenait à une espèce d'or ou au prix du kilo d'or, c'était l'argent qui montait ; et la livre chaque fois correspondait à un peu moins d'or et à un peu moins d'argent.

Souvent aussi, sans aucune intervention du souverain, le rapport des deux métaux se dérangeait, comme il s'est dérangé durant le xixe siècle : sous le coup des premières exploitations de la Californie l'argent fit une forte prime et, vers 1855, les ouvrages de financiers sérieux témoignaient beaucoup d'inquiétude sur la baisse menaçante de l'or. Le

contraire se produisit vingt ans après ; dès 1876 la frappe de l'argent cessait à la Monnaie pour le compte des particuliers, et le kilogramme d'or, au lieu de valoir seulement 15 kilos et demi d'argent, comme la loi française lui en faisait un devoir depuis le Consulat, était arrivé à en valoir près de 33, avant la guerre.

De l'an 1200 à l'an 1600 le rapport entre les deux métaux descendit jusqu'à 10 et s'éleva jusqu'à 13 ; j'entends le rapport réel et commercial, non pas un rapport imaginaire d'après ces prix fantaisistes du métal, dont j'ai parlé plus haut, qui font varier la proportion de 17 en 1310 à 2 et demi en 1355.

Chaque fois que l'un des deux métaux montait, par rapport à l'autre, on chiffrait plus haut celui qui faisait prime. On ne réduisait jamais le prix, exprimé en livre, du métal qui baissait, *on augmentait le prix de l'autre*. En 1913, où l'argent valait *légalement* 222 francs le kilo et l'or 3.444 francs nous disions, pour évaluer une baisse de moitié sur l'argent, qu'il ne valait plus que 111 francs, tandis que nos pères auraient dit que l'or valait 6.888 francs, c'est-à-dire le double.

L'élasticité d'une monnaie de compte, qui n'était ni en or ni en argent, facilitait singulièrement cette manière d'agir. On devine que, maintes et maintes fois répétées dans le cours de six siècles, ces hausses et ces baisses des deux métaux qui dépréciaient inévitablement la livre, aient fini par la réduire à peu de chose.

D'autant plus que, lorsque le fait se produisait, les pouvoirs publics ne manquaient pas d'intervenir et accentuaient encore la baisse de la livre, sans le vouloir. Les gouvernements d'autrefois croyaient qu'il existait entre l'or et l'argent un « juste rapport » — on n'ose trop leur jeter la pierre, les gouvernements modernes l'ont cru très longtemps. — Partant ils estimaient avoir le droit, et même le devoir de maintenir ce rapport puisqu'il était « juste ». Quand l'un des

deux métaux renchérissait, bien vite des édits ou ordonnances solennelles commençaient par lui enjoindre de reprendre son ancien prix ; à quoi il n'avait garde d'obtempérer; impuissant contre ce « cours abusif », comme il le nommait, l'Etat essayait de rétablir le rapport auquel il tenait, en élevant le prix du métal qui restait stationnaire.

Mais l'élévation *légale* de ce dernier était immédiatement suivie d'une augmentation *commerciale* correspondante de l'autre. La lutte s'engageait entre l'autorité officielle, qui avec persévérance courait après son « juste rapport », et le public qui voulait précisément changer ce rapport. Les prix du kilo d'or et du kilo d'argent montaient alternativement, jusqu'à ce que le souverain et ses ministres, vaincus par la force des choses, battissent en retraite. Un exemple mémorable des conflits de ce genre, où naturellement le commerce eut le dernier mot, nous est fourni par l'histoire monétaire du règne de Louis XIII, durant lequel le rapport entre l'or et l'argent, qui était en 1602 de 11,87, s'éleva à 14,76 en 1640.

Les prix respectifs de l'or et de l'argent ne dépendent pas seulement *de leur abondance* plus ou moins grande, mais *de l'usage plus ou moins général* qui en est fait. Croire que l'or était moins cher autrefois parce qu'il était moins rare, serait une erreur. Il y a aujourd'hui sur le globe, d'après la statistique d'extraction des métaux précieux, 20 fois plus d'argent que d'or, tandis qu'il y avait en 1500, une proportion d'argent deux fois plus forte peut-être. Cependant l'or ne valait en 1500 que 11 fois et demi l'argent, tandis qu'en 1927 il vaut 32 fois plus. Il est à la fois *plus abondant et plus cher*.

Et ce phénomène serait rendu plus sensible encore si nous considérons qu'il n'y a peut-être pas le tiers de l'argent à exister sous forme de numéraire, et, par suite, la proportion de la monnaie d'argent, par rapport à la monnaie d'or est, de ce chef, beaucoup moindre qu'au moyen âge. La diminution

seule du *pouvoir d'achat* des métaux précieux, que nous avons exposée dans le chapitre précédent, a rendu l'argent incommode et impropre à une foule d'usages auxquels il suffisait jadis. Le même objet que l'on avait en 1400, en 1500, pour 1.000 grammes d'argent équivaut aujourd'hui à 10.000 ou 12.000. On pouvait porter un kilo dans sa poche et 5 ou 6 kilos dans sa valise ; mais comment porterait-on 10 ou 12 kilos sur soi, comment en eût-on logé 50 dans une malle? L'argent, sans la création du billet de banque, aurait peut-être baissé davantage encore vis-à-vis de l'or. Cet encombrement n'existait pas jadis ; il fallait si peu de métal pour tant de choses. La comparaison seule du grand nombre des paiements qui *devaient* se faire en árgent, avec le petit nombre des paiements qui pouvaient se faire en or, suffit à faire prendre le premier, plutôt que le second métal, pour base des prix de l'ancienne livre-monnaie.

En recherchant d'après les rares documents dont on dispose, la proportion respective des deux métaux dans la circulation, on voit qu'en 1640, à l'époque où furent refondus les anciens écus et frappés les premiers louis, l'argent équivaut à environ 72 pour 100 de la masse des monnaies, l'or à 28 pour 100. En 1780, l'argent ne correspond plus qu'à 66 pour 100 et l'or à 33 pour cent. A la fin du XIXe siècle, dans l'union latine dont la France faisait partie, l'argent représentait seulement 44 pour 100 et l'or 56 pour 100 du numéraire.

Il est une période sur laquelle le lecteur est en droit d'attendre de nous des renseignements nouveaux : c'est celle qu'embrasse le système de Law. Tout le monde a entendu dire qu'à cette époque les prix furent bouleversés, que ceux des immeubles montèrent au quintuple, que le numéraire avait perdu non seulement son pouvoir d'achat mais aussi sa valeur nominale.

Or cela n'est vrai que dans une imperceptible mesure, en dehors de la rue Quincampoix, du Palais-Royal, des boutiques et des salons de quelques spéculateurs qui édifiaient

ce veau d'or en papier, le dépeçaient ou dansaient autour. Cette colossale inflation du Système, le plus fameux de tous les *krachs* de bourse, dont les auteurs étaient à moitié dupes, comme toujours, n'a pas eu les conséquences économiques que l'on serait porté à s'imaginer. Elle ne produisit pas, même aux heures de son court triomphe, tous les résultats que l'histoire nous décrit. Les prix, exprimés en livres, sous et deniers, *n'ont pas varié* dans les provinces ni même pour ainsi dire dans la capitale.

On a la preuve que les plus minces bourgs connaissaient, aux extrémités du royaume, ne fut-ce que par les édits et arrêts du Conseil d'Etat, la situation monétaire, le cours des billets de la Banque Générale, la dépréciation des espèces; mais, comme faisait le peuple durant les altérations du moyen âge, les sujets de Louis XV laissaient aux agioteurs parisiens et aux fonctionnaires les cours officiels du kilo d'or et d'argent. Ils continuaient à donner à la livre de compte la même valeur, ou à peu près, de 1718 à 1722, que dans les dernières années du règne précédent.

De telle sorte que, si l'on adoptait pour la traduction de la livre en franc la valeur légale, inférieure de moitié ou des deux tiers à la valeur réelle, loin de constater la hausse des prix que plusieurs historiens nous affirment avoir eu lieu, on se trouverait en présence d'une baisse énorme et tout à fait inexplicable.

La baisse effective de la monnaie n'eut lieu qu'en 1726, lors de la refonte des espèces, qui infligea aux particuliers et aux établissements publics une perte réelle, mais très amoindrie par l'état d'éparpillement où elles se trouvaient dans tant de poches et de coffres-forts.

Au contraire, pour la fortune mobilière, les conséquences de la dépréciation constante de la livre pendant six siècles ont été immenses. Ce genre de fortune, qui vient d'être bouleversé par la substitution du franc-papier au franc-or depuis treize ans, avait été déjà dans le passé victime de la

diminution du pouvoir de l'argent, de l'avilissement de la monnaie et de la baisse du taux de l'intérêt, qui avaient réduit à peu près à rien le bien des capitalistes du moyen âge.

Une somme de 1.000 livres, qui valait 98 kilos d'argent en 1200, n'en valait plus que 73 en 1300, 33 et demi en 1400, 21 en 1500, 11 en 1600; en 1650 elle ne représentait plus que 8 kilos, en 1700 6 kilos et demi, en 1717 5 kilos et demi, en 1789, 4 kilos. De ce chef seul, il ne pourrait y avoir dans notre pays *un seul rentier qui date de plusieurs siècles.*

On ne peut s'empêcher de sourire quand on voit les colomgers de Marmoutiers payer, au XVIIIe siècle, un denier de fermage par acre de terre, absolument le même prix qu'au temps de Charlemagne, où ce denier valait 3 francs, tandis qu'il correspondait à un demi-centime sous Louis XVI.

Plusieurs ordonnances avaient stipulé que lorsqu'il y aurait un changement dans les monnaies, le débiteur devait payer le poids d'argent qu'il s'était engagé à compter le jour du contrat, sans avoir égard à la quantité de pièces. Jamais ces ordonnances ne furent observées, ni pour les cens, ni pour les rentes foncières, ni pour aucun autre revenu. La diminution se faisant graduellement, d'une manière presque insensible, sou à sou, les générations se succédaient sans pouvoir, sans songer peut-être, à protester contre une décroissance qui s'imposait à eux, sous l'aspect d'une inexorable fatalité.

Ces droits féodaux, que des précautions minutieuses semblaient devoir maintenir, furent anéantis par ces précautions mêmes. On avait établi, pour le cas où le censitaire ne pourrait accomplir tel ou tel travail en personne, un rachat en argent, égal, au début, à la valeur du travail; par exemple « faire une journée de fauche *de son corps* ou payer 12 deniers » parce qu'alors la journée valait au plus 12 deniers. Quand elle valut dix sous, et même avant, tout le monde s'était racheté et le seigneur était dépouillé sans aucun remède.

CHAPITRE III

LES VALEURS MOBILIÈRES ET LE TAUX DE L'INTÉRÊT

Le pouvoir de l'argent *sur lui-même*, dont le taux de l'intérêt, c'est-à-dire le loyer de l'argent, est le critérium, n'a pas subi les fluctuations de son pouvoir *sur les marchandises*. Stationnaire depuis le commencement du XII[e] siècle jusqu'à la fin du XIV[e], le taux de l'intérêt n'a pas bougé davantage lorsque après avoir haussé pendant 175 ans, le prix de la vie baissait au XV[e] siècle ; au contraire le loyer de l'argent a fortement baissé vers 1480, lorsque l'argent se vendait plus cher que jamais.

L'intérêt mobilier était de 20 pour 100 au moyen âge ; celui des immeubles atteignait à peine 10 pour 100 dans les campagnes et moins encore dans les villes. A partir de 1475 l'intérêt des prêts mobiliers tomba à 15, 12, 10 et même 8 pour 100 jusqu'au début du XVII[e] siècle, tandis que le revenu des terres s'abaissait seulement à 7 et 6 pour 100. Ils s'étaient donc rapprochés l'un de l'autre plus qu'ils ne l'ont été plus tard, plus qu'ils ne l'étaient même en France au milieu du XIX[e] siècle.

L' « argent à louer » et l' « argent à vendre » — c'est-à-dire le prix de la vie — ne répondant ni aux mêmes usages, ni aux mêmes besoins, il n'est pas surprenant qu'il n'y ait aucune connexité entre l'offre et la demande de l'un et de l'autre. Mais il semble qu'en comparant, aux temps féodaux

et de nos jours, d'une part la masse d'argent à placer, d'autre part les besoins du commerce et de l'industrie, le besoin de ces capitaux ayant dû être encore moins grand que la masse n'en était petite, le taux de l'intérêt aurait dû autrefois être beaucoup plus bas.

Seulement le taux n'était pas normal, en matière purement mobilière, parce qu'il ne résultait pas de la libre concurrence. La législation, les mœurs surtout, ont joué dans le loyer de l'argent un rôle dont il faut tenir compte. Elles étaient d'accord pour réprouver le prêt à intérêt, l'usure — les deux mots étaient alors synonymes. — L'église catholique porte généralement la responsabilité du discrédit où demeurait le commerce de l'argent. Les papes et les docteurs n'auraient-ils fait eux-mêmes que partager l'erreur commune de leur temps, l'idée fausse que l'on avait, bien avant l'institution du christianisme, sur « l'argent issu de l'argent » qu'Aristote estimait un profit contre nature?

Toujours est-il que les mêmes gens qui trouvaient tout naturel de louer leurs terres ou leurs maisons trouvaient dégradant de louer leur argent; qu'à cette époque de servage, où la personne humaine, susceptible de vente et d'achat, était considérée comme une marchandise, dont le possesseur, clerc ou laïque, surveillait très strictement et s'appropriait, en toute sûreté de conscience, l'accroissement par reproduction, l'or et l'argent — ou même le blé, car le prêt des denrées était aussi mal vu que le prêt des métaux — n'étaient pas regardés comme pouvant à bon droit se reproduire par la location.

On n'oserait se montrer trop sévère pour ces opinions et bien d'autres, vestiges du moyen-âge, parce que nos descendants trouveront encore matière à rire dans beaucoup de nos idées actuelles qui nous paraissent les plus respectables, et que beaucoup de professions, aujourd'hui décriées ou admirées, dans deux ou trois siècles peut-être ne le seront plus.

Du fait que le prêt à intérêt était regardé comme une occupation avilissante pour ceux qui l'exerçaient habituellement ou qui, par l'octroi de leurs capitaux, y participaient, venait l'extrême rareté des prêteurs, la mauvaise organisation du prêt et le taux inouï de l'intérêt, conséquences naturelles du défaut de concurrence et de l'absence de sécurité. On connaît la législation spéciale et incohérente, appliquée pendant quatre cents ans par les princes aux tristes banquiers de leurs Etats, juifs ou lombards, traités tantôt comme des vaches à lait qu'on nourrit à discrétion pour qu'elles rendent davantage, tantôt comme des ennemis de l'ordre public que l'on rançonne et que l'on détruit.

Tolérés, expulsés, rappelés, ces instruments odieux et nécessaires du crédit, vont, viennent, dressent ou replient leurs bancs ou leurs tables sur les places des villes, ouvrent ou ferment leurs échoppes du XIIe au XVIe siècle, selon les besoins ou les caprices des potentats et des foules. Philippe-Auguste leur permet le prêt à raison de 10 pour 100 l'an; Philippe-le-Bel, cent ans plus tard (1312), fixe le taux de l'intérêt à 15 pour 100, pour les affaires traitées en foire, et à 20 pour 100 pour les opérations ordinaires. Louis-le-Hutin l'autorise, quelques années plus tard jusqu'à 260 pour 100 (un sou pour livre par semaine), mais pas davantage! « car, disait-il, dans son ordonnance, notre volonté n'est mie qu'ils puissent prêter à usure. »

Ce monarque laissait à l'intérêt légal une marge dont celui-ci n'avait pas besoin. Même parmi les emprunts « à la petite semaine », il n'existe pas d'emprunts à 260 pour 100. Une pauvre serve de Troyes, débitrice, en 1388, d'une somme de 25 sous — 180 francs de 1927, — pour laquelle elle a mis en gage sa meilleure « cotte », paie 2 deniers pour livre par semaine, soit sur le pied de 47 pour 100 par an, pendant les quatre mois que dure sa dette. C'est là du moins le taux le plus élevé que j'aie remarqué; bien que plus tard, à Grenoble, le conseil communal demande que l'on

exerce des poursuites contre les usuriers, « qui exigent un intérêt de 100 pour 100 ». Mais il peut y avoir là une de ces exagérations de langage, comme les assemblées délibérantes d'autrefois ne craignaient pas d'en commettre.

Le prêt sur gages corporels, dont le monopole est réservé à nos Monts-de-Piété, ne tente que la clientèle la moins fortunée aujourd'hui où la Banque de France et les établissements de crédit avancent et warrantent des milliards de francs, aux bourgeois sur leurs titres, aux négociants sur leurs marchandises. Porter ses bijoux, à plus forte raison ses casseroles, au Mont-de-Piété est considéré par nos contemporains comme un moyen héroïque et inavoué de se procurer de l'argent. Le roi Philippe-le-Long n'en jugeait pas ainsi car, en 1317, une partie de sa batterie de cuisine était engagée pour 9.165 de nos francs-papier actuels et deux cents de ses nappes pour 15.000 francs. Rien d'étonnant si, la même année, l'un des premiers barons du royaume, Guy de Chatillon, comte de Blois, a besoin d'un délai de deux ou trois ans pour payer, en quatre termes, 57.500 francs.

Le manque d'argent était si naturel et le manque de confiance si général que, pour de très petites dettes, des gens très haut placés doivent donner des garanties : tel ce comte de Vertus, neveu du Roi, qui ayant perdu 1.810 francs au jeu de paume, laisse sa robe en gage chez le paumier (1407). Pour des prêts de 20.000 ou 25.000 francs, un duc de Lorraine, un comte de Provence engagent des forteresses. Ces grands seigneurs empruntent sans cesse et quelles sommes! A peine celles qui représentent aujourd'hui la valeur d'un cheval. Marie d'Anjou, femme de Charles VII, engage sa « foi de reine » à un nommé Jean Pasquier pour une créance de 14.000 francs.

On amassait, on conservait nombre de bijoux et d'objets d'or et d'argent, parce qu'ils servaient à deux fins : d'agrément ou de luxe comme de nos jours, et aussi de valeur mobilière, de nantissement à offrir ou de paiement à effec-

tuer. Il faut des fonds à Louis de la Trémoïlle, compagnon de Charles VIII à l'expédition de Naples (1494); son intendant s'empresse de faire fondre un lingot et une chaîne d'or de « Monseigneur » et lui envoie les 104.000 francs qu'ils ont produits.

L'intérêt mobilier a varié en France au moyen-âge, autant qu'on en peut juger par un très grand nombre d'exemples choisis en beaucoup de provinces, de 45 à 10 pour 100. En moyenne, il oscille entre 20 et 25 pour 100, mais plus près de 20 que de 25. Il y a d'ailleurs d'assez grandes différences entre les divers pays, selon le degré de civilisation où ils sont parvenus et la prospérité relative dont ils jouissent : L'empereur Louis de Bavière accorde en 1338 aux bourgeois de Francfort, « par privilège spécial », que les emprunts faits par eux ne pourront plus être qu'à 22 pour 100. Les juifs réclament à Francfort 32 pour 100 en 1491, et jusqu'au XVIII[e] siècle, dans le Brandebourg, on leur permit de prendre 24 pour 100. A Strasbourg, au contraire, centre riche et populeux, sous une administration intelligente, le taux de l'intérêt avait diminué dès le XV[e] siècle, alors que dans la France, ruinée et défigurée par la guerre, il conservait ses hauts cours.

En Italie, où Vérone fixait le taux légal à 12 1/2 (1228) ces règles n'avaient été que médiocrement observées, puisque les Florentins, pour réduire l'usure, appelaient dans leur ville, en 1430, des juifs qui s'engageaient à n'exiger que 20 pour 100. L'établissement dans la péninsule des *monti*, ou banques communales, contribua à la baisse du taux. C'est à ces *monti* italiens, au principe qu'ils posaient et aux imitations dont ils furent l'objet, c'est-à-dire à l'acclimatation du prêt à intérêt qu'est dû le développement du crédit au XVI[e] siècle. L'affluence des métaux précieux le favorisa; mais on constate les premiers symptômes de ce progrès avant que l'or et l'argent d'Amérique aient fait leur apparition dans le vieux monde.

Dans le ressort du parlement de Bordeaux, on ne pouvait exiger d'intérêts pour argent prêté, quand bien même on les eût stipulés dans le contrat; mais le débiteur pouvait les payer, si bon lui semblait, et, une fois payés ils ne pouvaient plus être « répétés ». Au nord de la France, à Paris notamment où la prohibition de l'intérêt subsistait presque entière dans les *textes*, la *jurisprudence* donnait au capitaliste, par des combinaisons de procédure, le moyen de sauvegarder ses titres et améliorait, en diminuant les risques du prêteur, les conditions faites à l'emprunteur.

Sous Louis XII, quand le roi voulait amortir les rentes dues par lui à des particuliers, il les capitalisait au denier 12 (8,33 pour 100). C'est au même taux de 8 pour 100 que fut émis, en 1522, un emprunt d'Etat, regardé comme l'origine de la dette publique. Il est vrai que cet emprunt fut un peu forcé et qu'il fallut « user de contrainte envers les principaux bourgeois et notables. » Mais la banque de Lyon établie en 1543 par François Ier, ne payait à ses déposants que 8 pour 100 d'intérêt; le taux des créances chirographaires, constaté sur tout le territoire dans les registres des tabellions, n'excède pas cette proportion; et les villes, pour leurs emprunts municipaux, obtenaient le même taux et même des taux inférieurs.

La législation civile se modifiait alors insensiblement, et les foudres religieuses perdaient de leur rigueur. *Officiellement*, Innocent XI et Benoit XIV se crurent obligés de faire, aux XVIIe et XVIIIe siècles, de nouvelles et solennelles professions des théories de la scolastique; mais les théologiens y ménagèrent de si larges brèches que toutes les formes de prêts furent dès lors autorisées en pratique.

Le jour où l'on reconnut qu'il y avait matière à intérêt légitime, si le prêt comportait pour le prêteur un « gain cessant », un « dommage naissant », un « péril du capital », selon les expressions des casuistes, comme tous les prêts imaginables rentrent nécessairement dans un de ces trois

cas, la prohibition n'exista plus que sur le papier. La tolérance de l'intérêt eut pour premier résultat de faire cesser l'*usure,* ou l'intérêt excessif, selon le sens dans lequel nous prenons aujourd'hui ce mot.

Si la location de l'argent était, au moyen âge, un délit et un péché, il en allait tout autrement de la location des terres ou des maisons, parfaitement admise et respectable. Aussi se fait-elle à un taux beaucoup plus bas. Si l'on sépare les immeubles urbains des revenus ruraux, on remarque que le *quantum* de la rente est plus élevé à la campagne que dans les villes. Je l'évalue aux XIIIe et XIVe siècles à 8 pour 100 pour les maisons et à 10 pour 100 pour les terres.

Cette proportion, si contraire à ce qui existe dans les temps modernes, où jusqu'en 1913, sous le régime de la liberté des contrats, les maisons de Paris rapportaient toujours plus que les fermes et les domaines des champs, a sans doute sa raison d'être dans ce fait que la sécurité était beaucoup plus grande alors dans les villes fermées que dans les campagnes; celles-ci affectées par tant de troubles qui n'atteignent pas les biens abrités derrière des remparts.

Urbains ou ruraux, les revenus des immeubles de jadis étaient en partie mobilisés par l'institution des *rentes foncières.* La création de ces sortes de rentes, devenues avec le temps de véritables valeurs mobilières, avait été dans l'origine une simple vente. C'est donc à tort qu'on les a parfois comparées à l'hypothèque moderne, avec laquelle *elles n'ont rien de commun.* Le propriétaire actuel qui hypothèque son bien, contracte un emprunt dont ce bien sera le gage. Il garde ce bien et possède en outre un capital dont il sert la rente. C'était le contraire autrefois. Le propriétaire qui constituait une rente foncière sur sa terre ou sa maison ne recevait aucun capital; de plus il abandonnait sa maison ou sa terre, il en transférait la possession et la jouissance à un tiers, qui s'obligeait à lui payer en retour un revenu annuel immuable.

Hypothéquer, c'est emprunter; tandis que constituer une rente c'était prêter. Et le prêt étant le plus souvent irrévocable, la constitution d'une rente foncière était une aliénation complète, faite moyennant un intérêt perpétuel au lieu de l'être moyennant une somme une fois payée. Très rarement le prêteur ou vendeur se réservait le droit de réméré. La rente, en ce cas, était dite rachetable.

Cette clause ne paraît pas influer sur le taux d'intérêt des unes et des autres. Les immeubles se capitalisent, du XIIIe au XVe siècle, jusqu'à Louis XI, sur le pied du « denier 10 » — 10 pour 100 — à la campagne et, en ville, du « denier 12 » — 8,33 pour 100 — car le marché des rentes foncières servait de régulateur aux fermages et aux loyers. Ces chiffres n'étant que des moyennes, il serait aisé de citer des rentes vendues sur le pied de 4, de 3 1/2 pour 100, tandis que d'autres se négocient à 15 et 20 pour 100, selon le crédit de l'emprunteur et la solidité du gage. De pareils écarts se rencontrent sur toute la surface de la France.

On remarque aussi que les taux ont tendance marquée à s'élever au XVe siècle. Sans prétendre donner un chiffre positif, j'estime que ces moyennes sont à peine atteintes de 1300 à 1380, tandis qu'elles sont plutôt dépassées de 1380 à 1450; tant de maisons dans cette dernière période, étaient inhabitées ou tombaient en ruine, tant de labours étaient incultes, que bien des rentes furent alors mal ou point payées et, la valeur vénale des immeubles ayant subi une dépréciation correspondante à celle du revenu, le créancier de la rente n'avait aucun avantage à évincer le débiteur, pour rentrer en possession d'un immeuble qui n'aurait peut-être trouvé ni acheteur ni fermier. Il patientait donc; mais les revenus de ce genre eurent le sort de toute valeur qui devient moins sûre : elle fut capitalisée moins haut.

Je ne m'occupe pas ici du taux légal; il ne faut jamais, en semblable matière, se fier aux règlements des pouvoirs publics, qui sont généralement en deçà ou au delà de la vérité.

Ainsi l'intérêt des rentes constituées ne fut abaissé officiellement à 8,33 pour 100 qu'en 1567; mais ce taux auquel le clergé empruntait, était déjà en usage depuis les premières années du XVIe siècle, et il descendit sous le règne de Henri III, pour les placements solides jusqu'à 7 et 6 1/2.

Le commerce des rentes foncières constitua une vaste et perpétuelle spéculation, tout à fait indépendante des transactions dont les immeubles eux-mêmes étaient l'objet. Ce propriétaire que nous avons vu vendre sa terre pour un revenu, pouvait transférer ce revenu, à titre gratuit ou onéreux, le morceler même à l'infini. Cette rente, passant de main en main, devint ainsi une valeur très mobile, autant que peuvent l'être les obligations d'une compagnie de chemin de fer de nos jours. C'est par dizaines de millions que chaque année l'on vendait et l'on achetait, en France, des parcelles de rente dont le prix n'était souvent que de quelques sous.

Au début, la rente foncière représentait assez exactement le revenu du sol, ou le loyer de la maison sur qui elle reposait. Mais par le seul mouvement de la fortune publique, par la hausse des terres, par la dépréciation de la livre-monnaie, la rente en vint au XVIe siècle, et surtout au XVIIIe, à ne plus représenter que le quart, le dixième, le cinquantième parfois du revenu.

Quand aucune clause de réméré n'avait été introduite dans le pacte primitif, — et c'était le cas de 99 centièmes des rentes créées — la plus-value profitait exclusivement aux détenteurs du fonds, qui n'étaient tenus à autre chose qu'au paiement d'une rente annuelle, devenue avec le temps dérisoire. Dans le cas où le droit de rachat avait été stipulé, il devint à son tour une valeur mobilière. Le propriétaire qui n'en profitait pas lui-même le négociait à un tiers, qui le transférait à un autre; ce titre se cotant plus cher à mesure que le bénéfice à réaliser par le rachat devenait plus important. Ainsi le droit de rachat d'une rente de 10 livres, créée

en 1300 sur un immeuble estimé alors 100 livres et qui, en 1580, se serait vendu peut-être 5.000 livres, pouvait valoir 4.900 livres, c'est-à-dire toute la différence de la valeur nouvelle *de la terre* avec l'ancienne; sans même tenir compte de ce fait que 100 livres de 1300 représentaient 7 kilos 200 grammes d'argent, tandis que 100 livres de 1580 ne représentaient que 1.100 grammes.

La location des bestiaux était aussi une valeur mobilière inconnue aujourd'hui. C'est un placement très répandu au XIVe siècle parmi toutes les classes de la société. Des juifs et des évêques, comme de simples bourgeois, « plaçaient » du bétail comme nous plaçons du numéraire. De nos jours, les animaux qui garnissent l'étable ou la bergerie appartiennent soit au fermier, soit au propriétaire de la ferme à titre de cheptel fourni par lui. Autrefois ce cheptel était souvent la possession de plusieurs personnes étrangères, qui avaient prêté, moyennant un intérêt annuel, l'une, des bêtes à cornes, l'autre un lot de moutons et louaient ainsi des centaines de têtes en diverses métairies.

Ils les louaient cher. Un laboureur de vignes, en Seine-et-Oise (1600) prend à bail, d'un receveur de la Cour des Aides de Paris, « une vache sous poil brun » moyennant un loyer annuel de 255 francs-papier de 1927. Ces 255 francs étaient presque le tiers de la valeur de l'animal qui coûtait alors une moyenne de 840 francs. Beaucoup de baux du même genre sont cependant faits à la même date pour le même chiffre. Quatorze ans plus tard les vaches ne se louent que 120 francs; sans doute, le taux de location était l'indice de la misère ou de l'aisance des campagnes; la rareté ou la multiplication de l'espèce le faisait monter ou descendre.

De semblables marchés se passent souvent entre bourgeois, entre gentilshommes : un « Pierre de Saint-Pol, écuyer, sieur de Guillesval et de Hécourt » prend à bail 80 bêtes à laine de « J. Lambert, sieur de Rochemont, garde du corps. » Aux temps modernes ce genre de transactions tendit à dis-

paraître; on ne le remarque plus guère qu'en pays pauvre, comme dans les montagnes du Dauphiné, où les vaches, au XVIIIe siècle, se louaient 90 francs de mai à octobre, ou bien en des périodes critiques telles que la fin du règne de Louis XIV : en Picardie (1700) le loyer des vaches monte à 300 francs pour six mois.

La richesse mobilière de jadis consistait aussi en rentes de grains ou autres produit agricoles, payables en nature. Les rentes en blé étaient les fonds publics des XIIIe et XIVe siècles; elles avaient un cours, dépendant des prix du blé, très variable par conséquent, donnant lieu à des ruines, à des fortunes subites. Chaque année un nombre énorme de rentes de blé sont vendues, *non pas selon le cours moyen* des blés pendant les années précédentes, mais sur la base du cours des blés *au jour de la vente;* et Dieu sait à quelles oscillations ce cours était soumis! Comme les rentes foncières, les rentes de blé se capitalisent « au denier 10 », une rente de 4 boisseaux de blé qui, cette année-là, valent 6 sous se vend 60 sous.

A cette époque où le lien national était si lâche, l'Etat, chargé d'un très petit nombre de fonctions, n'avait guère de finances. Les emprunts d'Etat affectaient plutôt la forme de subventions extraordinaires tirées, moitié de gré, moitié de force, des principaux sujets. Chevaliers, abbés, chapitres, communautés bourgeoises, versaient des sommes qui variaient de 200.000 et 300.000 de nos francs actuels jusqu'à 7 ou 800 francs. Ils recevaient, en échange, des « reconnaissances » sur parchemin, qui n'avaient que la valeur du parchemin, puisqu'on ne leur payait le plus souvent ni intérêt, ni capital; mais ils s'y attendaient. Comme le fait remarquer le rédacteur des rôles, pour une avance de ce genre faite au XIIIe siècle par la sénéchaussée de Saintonge : « Sachez, Sire, qu'il y a plus de don que de prêt. » Et, sur cette considération judicieuse, on ne remboursa personne.

Il est d'autres créances, d'autres biens, d'autres titres,

dont les usages d'autrefois avaient fait des espèces de valeurs mobilières et qui n'ont pas d'analogues dans notre civilisation : les droits à indemnités pour meurtres, « excès », ravissement de virginité, et autres crimes et délits pouvant donner lieu à réparations pécuniaires. Ces droits se vendent, se transmettent fréquemment; un père peut ainsi tirer quelque parti du viol de sa fille en négociant son titre à dommages-intérêts, et celui qui achète ce titre y peut gagner à son tour.

Les prisonniers de guerre, par les rançons auxquelles ils étaient taxés, représentaient une véritable valeur au porteur, transmissible, négociable, sur laquelle il se traitait beaucoup d'affaires à la « bourse » des châteaux-forts. Marchandise sur laquelle on spécule, ces prisonniers sont tantôt une monnaie qui sert à payer d'anciennes dettes, tantôt un fond qu'on pouvait hypothéquer et sur lequel les créanciers ouvraient un ordre, tantôt une lettre de change qui servait à établir le solde d'un compte et qu'on expédiait à distance.

Les changements de mains que subissent les prisonniers de marque, les discussions auxquelles leur dépense donne lieu, enfin le grand nombre d'intéressés qui ont des reprises à exercer sur leurs rançons, tout cela nous fait comprendre que leur garde et leur entretien n'étaient pas sans inconvénients pour ceux qui les avaient pris. Le captif devenu la propriété du belligérant qui le tient en chartre privée est admis à « composer », c'est-à-dire à payer la rançon arbitrairement fixée, si lourde, qu'elle atteint porfois la moitié de sa fortune ou davantage. Renfermé en quelque chambre haute, voire en un cachot du donjon, il « garde prison » étroite et dure, non seulement parce qu'il faut craindre de voir évader ce capital si précieux, mais aussi parce qu'en lui rendant l'existence assez pénible on incite le détenu à ne pas trop marchander. Souvent il ne peut se libérer; on lui demande plus qu'il ne possède. Les seigneurs qui se trompent ainsi sur la valeur de leur prise, semblables à ces joueurs qui rêvent une

hausse indéfinie et ne savent pas liquider en temps opportun. s'exposent à ne pas « réaliser » leur prisonnier, qui meurt entre leurs mains en frustrant leurs espérances.

La lutte continue, sournoise et âpre, à qui lassera la patience de l'autre, et cela pendant des années pour de très grands personnages comme pour des paladins de moyen état. Charles, duc d'Orléans, fut prisonnier vingt-cinq ans en Angleterre; le duc Jean de Bourbon mourut en 1434 après dix-huit ans de captivité. Le duc de Bar, le roi René de Provence, restèrent aussi de très longues années en geôle. La rançon de ce dernier, détenu par le duc de Bourgogne, monta à 27 millions de nos francs-papier. C'était plus que les deux rançons de Du Guesclin (1364 et 1367) qui s'élevèrent ensemble à 24.300.000 francs. Mais c'était peu auprès de la rançon de Saint-Louis 112 millions actuels (1260), de celle du roi Jean-le-Bon 360 millions (1360) et de celle de François I[er] 320 millions de francs (1529). Il est vrai que, de ces deux dernières, l'une fut demandée, l'autre fut promise, mais ni l'une ni l'autre ne furent payées.

Pour de simples gentilshommes les chiffres sont très élevés : le mieux traité de ceux qui me sont passés sous les yeux est un noble breton J. de Sesmaisons, pour lequel au xv[e] siècle on se contente de 250.000 francs; cent ans avant, trois chevaliers gascons, les sires de Beaufort, de La Roche et de Lignac, avaient dû financer ensemble plus de cinq millions avant d'être relâchés.

Les chevauchées, les assauts, les grands coups d'épée, c'est le côté brillant de la guerre chevaleresque où se complaisent les chroniqueurs; mais la vie précaire, l'insécurité constante, la ruine et les longues prisons, voilà qui obscurcit singulièrement ce clinquant du moyen âge et voilà de quoi les histoires ont peu parlé. Aussi n'est-il point inopportun de noter le caractère éminemment financier du plus grand nombre de ces expéditions militaires.

Les Français pacifiques et surveillés que nous sommes

trouvent invraisemblable, et d'ailleurs injuste, que les richesses aient été le prix de l'audace d'un homme de guerre. Or il fut un temps où la communauté a profité de ce que la fortune ait été acquise par la force. Le seul moyen d'intéresser à la propriété les barbares, les violents, les ravageurs, c'est de les rendre propriétaires ; et nous croyons, avec notre mentalité du xxe siècle, que rien n'est plus facile, pourvu qu'il se trouve des biens à leur disposition. Mais au contraire ce pas initial de toute civilisation est assez long à franchir ; parce que l'homme primitif, l'homme de combat, ne tient pas à posséder et préfère détruire. Il se plaît à manifester ainsi sa force et il lui semble même ne sentir pleinement sa puissance que par l'anéantissement des choses et des gens.

Prendre pour posséder, non pour abîmer ni exterminer, c'est avoir le goût recommandable de la conservation, qui engendre le besoin de la sécurité. La sécurité matérielle qui, dans notre République, paraît aussi naturelle que les feuilles aux arbres et l'eau dans la rivière, a été le luxe du moyen âge.

Certains hommages féodaux, dont une question d'argent est l'origine et le but unique, doivent être classés parmi les biens meubles. Tout salaire, toute obligation, prenant la forme d'un fief, on affieffait de l'argent et l'on devenait *vassal d'un sac de pièces d'or*. Il y avait une féodalité mobilière ou métallique, à côté de la féodalité foncière ou terrienne. Les vassaux étant la richesse du suzerain, il est naturel qu'il en achète avec de l'argent aussi bien qu'avec de la terre. Imbert de Tréfort, écuyer, se déclare vassal de Jean de Chalon, en reconnaissance d'un don de 20 livres viennoises (1279) — 8.000 francs-papier de 1927 — un chevalier fait hommage au seigneur de Chatelbelin (1392) pour prix d'un cadeau de 100 florins d'or, etc. — 15.000 francs. — De pareils exemples ne sont pas rares, et nous montrent le rôle de l'argent beaucoup plus étendu qu'on ne se le figure, puisqu'il servait à

représenter, en les monnayant, à transformer en valeurs vénales, transmissibles par conséquent et mobiles, une foule de propriétés qui semblent, au premier abord, ne pas se prêter aux transactions marchandes.

A partir du XVIIe siècle le prêt à intérêt marcha sans lisières dans le monde. « Il y a depuis longtemps, disait La Bruyère, une manière de faire valoir son bien, qui continue toujours d'être pratiquée par d'honnêtes gens et condamnée par d'habiles docteurs ».

Les docteurs, nous l'avons dit plus haut, s'étaient fort adoucis. Les rentes foncières, créées d'ancienne date, continuent d'être touchées et vendues ; mais on en crée beaucoup moins de nouvelles — la forme de location des terres change — et on rachète les anciennes quand on le peut. Elles ne sont plus, depuis Henri IV, la principale valeur mobilière ; et leur importance dans la fortune publique ira sans cesse en décroissant jusqu'au jour de la Révolution.

En revanche les « rentes constituées », que dans le Midi l'on nomme des « pensions », reposant, non sur un immeuble, mais sur la personne et l'ensemble des biens du débiteur, augmentent singulièrement en nombre. « A prendre votre costume depuis les pieds jusqu'à la tête, dit l'*Avare* de Molière à son fils, il y aurait là de quoi faire une bonne constitution ». Ces constitutions ou pensions que l'on se transmet et dont on hérite, ne sont autre chose que l'intérêt d'un prêt, le plus souvent non remboursable, fait par un particulier à un autre. Les valeurs de ce genre sont presque toutes aux mains de la bourgeoisie urbaine, de grand et de petit plumage. Les gentilshommes sont emprunteurs plutôt que créanciers. A Amiens, un président à la Chambre des Comptes jouit de 4.500 livres de rente — 92.000 francs actuels — « sur le duc de Chaulnes » ; un conseiller à la cour des Aides a « sur le maréchal de Schomberg » une rente de 22.500 de nos francs ; l'assesseur en la prévôté de Montdidier en possède 6.750 « sur le marquis de Feuquières » et un

chanoine de Péronne 4.500 « sur le comte de Créqui ».

Les emprunts publics municipaux, qui se fractionnent en parts très minimes, des exploitations privées mises en actions, des sociétés commerciales de diverse nature, attirent dès le règne de Louis XIII, une partie de l'épargne. On négocie en 1643 des « rentes sur les coches et carrosses » de Rouen; ce sont les obligations de chemin de fer d'alors.

Une nouvelle sorte de biens meubles, que les XIVe et XVe siècles avaient ignorée, que nos contemporains ne connaissent plus guère, mais qui occupe une place importante dans le portefeuille des gens aisés aux XVIIe et XVIIIe siècles, furent les charges vénales — financières ou judiciaires, — de robe ou d'épée, roturières et nobles, modestes ou grandioses.

Le receveur municipal de Saintes, qui n'avait hérité de ses parents qu'une « légitime » équivalant à 75.000 francs *actuels*, meurt en 1648, laissant 11 millions 250.000 francs, acquis en moins de trente-cinq ans, « étant, dit un contemporain, grandement laborieux et homme d'esprit ». Sa fortune se décomposait ainsi : une maison à Saintes, 450.000 francs; ses offices de receveur *ancien, alternatif et triennal* des deniers communs de Saintes, 2.700.000 francs; son office de secrétaire du roi en la chancellerie de Bordeaux, 500.000 francs ; l'office de lieutenant-criminel en Guyenne, acheté par lui pour son fils et payé 1.350.000 francs; sa terre de Bétaille, près Bordeaux, seigneurie dont il avait pris le nom, 1.350.000 francs; enfin en marais salants, sel, argent, meubles et « obligations » — créances diverses — 2.250.000 francs.

Tels étaient, au début du règne de Louis XIV, les éléments d'une richesse bourgeoise. Ces épithètes d' « ancien, alternatif et triennal », appliquées ici au percepteur des fonds communaux, sembleront bizarres à qui ne connaît pas l'organisation de l'époque. Louis XII, le premier, avait eu l'idée pour se procurer des ressources, de vendre plusieurs offices de cour sans importance. François Ier et Henri II étendirent

la vénalité aux charges de judicature et de finance, jusqu'alors électives ou données à vie par la couronne. Quand on eut vendu les anciennes charges, on en créa de nouvelles. Henri III, qui parlait déjà de « réduire le nombre effréné » des emplois, fit néanmoins enregistrer vingt-six édits de créations multiples. Le branle donné, on ne s'arrêta plus.

Cependant l'esprit ancien était si hostile à la vente des fonctions publiques que, jusqu'à la fin du XVI[e] siècle, on continua de faire jurer aux nouveaux pourvus, suivant la vieille formule, « qu'ils n'avaient rien promis, donné ni payé directement ou indirectement pour leurs offices. » On supprima enfin ce serment, « sentant qu'il n'était pas convenable de faire entrer les officiers dans leur charge par un parjure. » De *viagère* qu'elle était au début, cette propriété devint *héréditaire* sous Henri IV. L'Etat vendit aux intéressés la perpétuité moyennant le paiement d'un « droit annuel » de 1,66 pour 100 — le « soixantième denier » — du prix de leur office.

Par une création incessante la royauté faisait surgir et appelait à l'existence, aujourd'hui 27 notaires au Châtelet, 500 nouveaux trésoriers de France, 3 « maîtres de chaque pont à Paris » ; demain 1.200 tabellions royaux en Dauphiné et 50.000 commissaires des tailles. Tantôt on doublait, on triplait, le nombre des anciens emplois, « pour soulager » les officiers existant qui « ont sans doute besoin près d'eux » de nouveaux collègues. Tantôt on déclarait que certains fonctionnaires « sont fort peu diligents à s'acquitter de leur devoir, mais au contraire y font naître tant de difficultés et de retardement », que Sa Majesté, tout en les conservant dans leurs postes, croit devoir en créer de nouveaux pour les suppléer et les surveiller.

« Le nombre des procureurs postulants — avoués — dit un autre édit, est devenu si excessif qu'ils ne peuvent plus gagner leur vie en faisant leurs charges avec honneur et conscience, et sont contraints de rechercher divers artifices

et subtilités pour multiplier et tirer en longueur les procès. »... Sans doute le souverain va les réduire; nullement, mais il les crée de nouveau « en titre d'office, espérant que ce titre d'honneur qu'ils auront d'être nos officiers, en rendra le choix meilleur qu'il n'est à présent. » Ils étaient déjà près de 200 dans la capitale et, quelques années plus tard, il en fut encore créé 400 nouveaux : 600 avoués dans le Paris du XVII[e] siècle qui comptait au plus 400.000 âmes.

Malgré son désir de multiplier les offices pour en tirer profit, le gouvernement n'aurait pu charger plusieurs receveurs et payeurs de remplir, dans le même bureau et pour les mêmes sommes, le même emploi. On régla que les comptables n'exerceraient plus leurs fonctions que tous les deux ans et l'on en créa de nouveaux qui alternèrent avec les anciens. Au bout de quelques années, l'expédient ayant réussi, on adjoignit aux deux premiers receveurs un troisième collègue qui n'opérait que tous les trois ans et auquel l'usage donna le nom de *triennal*.

A la longue on finit par trouver cet état de choses si naturel, que tout nouvel office de finance fut créé avec trois titulaires à la fois, *l'ancien*, *l'alternatif* et le *triennal*, payés tous les ans mais ne travaillant qu'une année sur trois. Le calcul était fort simple : trois offices se vendaient plus cher qu'un seul. Libre à qui en avait les moyens, comme notre receveur de Saintes, d'acheter les trois et d'être à lui seul : triennal, alternatif et ancien.

On imagina des fonctionnaires qui font sourire : des conseillers honoraires dans chaque bailliage, présidial, etc., « parce qu'il nous importe grandement d'admettre en nos tribunaux des personnes *de bon sens*, quoique non lettrées et graduées. » Le bon sens était donc la seule qualité requise pour exercer ces magistratures. Les femmes même sont autorisées à en jouir. Plus d'une fois on lit dans le préambule d'un édit : « Nos chers et bien amés sujets (de telle ou telle province) nous ayant fait remontrer qu'ils désiraient

ardemment »..., et l'on terminait par quelques créations d'offices. Aussitôt éclatait un concert de réclamations. Des oppositions étaient formées au Conseil d'Etat par les « chers et bien amés sujets », qui insistaient avec énergie pour qu'on abandonnât le projet. On institue par exemple trois présidiaux en Provence « pour être agréable aux populations et déférer à leurs vœux. » Les Etats du pays, le Parlement, les corps de ville, s'unissent immédiatement pour demander la suppression de ces tribunaux, qui a lieu l'année suivante, mais *moyennant finances*; le gouvernement vendait sans vergogne aux villes et provinces l'abolition des offices inutiles.

Il était une espèce de dignités très recherchées : les places dans les cours souveraines; ici les créations ne dépendaient pas de la seule volonté royale. Les Parlements, Chambres des Comptes, Cours des Aides, avaient conservé un esprit de corps presque invincible, joint à un égoïsme peu déguisé. Ils murmuraient lorsqu'il s'agissait d'une mesure contraire à l'intérêt public; touchait-on à leurs intérêts particuliers, ils se révoltaient tout net. En ce cas il fallait parfois des troupes pour les réduire. Par le refus d'enregistrement de l'édit érigeant de nouveaux offices dans leur sein; par l'examen des candidats, simple formalité qu'elles transformaient à leur gré en une barrière insurmontable; par la quarantaine enfin, où elles tenaient les collègues imposés, qu'elles privaient d'affaires, et, partant, d' « épices », les grandes compagnies réussirent à se protéger contre les envahissements.

Du reste pour n'importe quelle magistrature acquise, on devait, une fois le marché conclu avec le vendeur, se faire « mettre en possession », ce qui souvent n'allait pas tout seul. Un sieur Robert achète la charge d' « élu et lieutenant particulier » d'Angoulême — vice-président d'un tribunal financier d'arrondissement — qui avait coûté 325.000 francs (de notre monnaie de papier) à son prédécesseur et lui est cédée

par la veuve pour 270.000. Le traitement consistait en 11.250 francs de « gages » anciens, 6.000 francs de « droits de signature », 3.000 francs de « droits de chevauchée » et autres, sous divers noms; en tout 20.250 francs. Ce n'était pas un mauvais placement; mais l'année suivante le Roi retrancha la moitié des gages. De plus l'acheteur, qui est protestant, ne parvient pas à être « installé ». L'évêque lui suscite des chicanes, des rivaux interviennent. Il lui faut soutenir d'abord, pour être reçu en la Cour des Aides, à Paris, un procès long et dispendieux contre le syndic du clergé, avec évocation au Sceau, au Conseil Privé, au Parlement. Après le procès de Paris il y en a un second à Bordeaux, pour avoir l' « attache » de MM. les Trésoriers de France; car Angoulême dépend de Paris au judiciaire, de Bordeaux au financier. Enfin troisième ère de difficultés pour être reçu par ses collègues en l'élection.

Il fallait vraiment que l'amour des fonctions publiques fût vissé au cœur de ces bourgeois du XVIIe siècle, pour que ce malheureux prît tant de peine en vue d'exercer un emploi, gratuit semble-t-il, puisque le capital, placé en rentes sur l'Hôtel-de-Ville, lui eût rapporté autant ou davantage. Une fois en place, par exemple, ces « officiers » sont solides; on ne les démolit pas aisément. Vue d'un certain angle l'institution baroque de la vénalité et de l'hérédité des charges a conservé aux sujets de la monarchie absolue un minimum d'indépendance : des employés héréditaires n'obéissent ni ne gouvernent comme les agents d'un jour.

En tant que valeurs mobilières — seul aspect sous lequel nous les considérons ici — les charges rapportaient très diversement. Quand l'émission des offices nouveaux marchait mal, que les brevets invendus restaient en blanc dans ses cartons, l'État, pour tenter l'acheteur, attribuait à ces titres dédaignés quelque privilège, quelque profit nouveau; par une combinaison analogue à celle du commerçant qui baisse les prix pour se défaire d'un article peu goûté du public.

Quoique nanti de sa place, le fontionnaire n'était pas à l'abri des exigences de l'Etat, qui le forçait à acheter quelque « supplément de gages. » Saisi par l'engrenage fiscal, retenu par ce qu'il a déjà déboursé, il court après son argent. S'il ne se presse pas d'acquérir, moyennant finances, les nouveaux droits qui lui sont « concédés », on permet au premier venu de les payer à sa place, et de déposséder de sa charge l'ancien propriétaire, en lui remboursant les sommes qu'il a antérieurement versées. On oblige l' « avocat du roi », dans chaque tribunal, à acheter une charge de juge qu'il exercera « conjointement avec la sienne ». On s'aperçoit que l'on blesse ainsi les règles de la justice, et l'on *vend* peu après à ces magistrats la *permission de revendre* ce qu'on les avait contraints d'acquérir.

Chaque augmentation était irrévocablement déclarée la dernière, ce qui n'empêchait pas de recommencer. Parfois le pouvoir s'aperçoit que des fonctionnaires lui volent une certaine somme chaque année; il se borne alors à leur en faire payer le capital. En d'autres cas le supplément de gages est une amende dont on frappe les coupables : un arrêt ordonne aux greffiers de prendre des gages nouveaux et d'en payer la valeur, « afin d'éviter toutes recherches qui pourraient être faites pour raison de malversations par eux commises », avec invitation de « n'en plus abuser ci-après. »

Les magistrats en étaient venus à une résistance ouverte contre les augmentations de traitement qu'on voulait leur imposer; ils se pourvoyaient contre les taxes à la Chambre des Comptes et au Parlement, dont les arrêts leur étaient toujours favorables. Le gouvernement leur envoyait-il sommation d'accepter les suppléments de gages? Ils fermaient les portes de leurs maisons et y préposaient des étrangers qui menaçaient les « sergents » — huissiers — de résister par la violence si « l'on entreprenait l'effraction des portes. » Une loi ranime le zèle des sergents intimidés, en leur ordonnant de faire

ouvrir de force le domicile des récalcitrants. Nous voilà loin des critiques que suscitait, aux temps modernes, l'extension du fonctionnarisme.

Mais ce que nous envisageons ici c'est la qualité du placement, onéreux ou lucratif : « un office *bien acheté*, disait un pamphlet du temps de Louis XIII, devait rembourser son maître en deux ou trois ans » du coût initial. Il y a là quelque exagération. Les appointements étaient en moyenne de 10 à 12 1/2 pour 100 du prix des charges; mais ce ne sont là que des taux apparents et très instables.

D'une part l'Etat fit une banqueroute d'un tiers à peu près, en retranchant, sous Richelieu et Mazarin, un quartier et demi de leurs gages à ceux qui avaient un emploi public. Il ne leur était donc plus payé que 62 1/2 pour 100 de leur dû. D'autre part, les titulaires récupéraient sur le public sous forme d'*épices*, ou sur l'Etat sous forme de *taxations* et de *remises* les sommes qu'on leur arrachait. Et comment réprimer les abus de pouvoir ou les concussions d'agents que l'on rançonne sans trêve?

La Meilleraye ayant dit à Richelieu qu'il connaissait un homme prêt à donner 18 millions de francs — actuels — de la charge de lieutenant civil au Châtelet — à la fois préfet de police et président du tribunal de la Seine — : « Ne me le nommez pas, répondit le cardinal, il faut que ce soit un voleur! » Suivant ce qu'on pouvait leur faire rapporter, deux charges, vendues par le Trésor le même prix, arrivaient à valoir vingt fois plus l'une que l'autre, comme nos valeurs de Bourse aujourd'hui : ainsi la charge de conseiller à la Cour des Aides valait 360.000 de nos francs et celle de « trésorier des parties casuelles » 7 millions.

Pour les emplois financiers, les appointements fixes avaient peu d'importance : la fonction de trésorier de l'Epargne — caissier-payeur central du Trésor — malgré la modicité du traitement de 75.000 francs qui lui était attaché, se négocia 15 millions de francs en 1618 et 40 millions en 1655.

Celle de receveur des consignations au Parlement atteignit au même prix en 1640.

Après Colbert, lorsque l' « argent du Roi », mieux surveillé, ne fut « sujet à la pince » que dans des limites plus restreintes, les chiffres inouïs, précédemment offerts pour ces places où l'on maniait de grands fonds et où l'on pêchait en eau trouble, tombèrent singulièrement. Dans son ensemble la valeur des charges augmenta parce qu'on en créa moins ; celles surtout qui correspondaient à une dignité éminente dans la robe, qui donnaient aux gentilshommes accès et rang à la Cour, aux bourgeois considération et honneur dans la province, arrivèrent vite à se capitaliser très haut. Tel office, comme celui de conseiller-maître à la Chambre des Comptes de Rennes, qui valait 375.000 francs en 1630, en valut 830.000 en 1690. A la fin de la monarchie, les charges réunies de la Chambre des Comptes de Paris représentaient une somme de 350 millions de francs actuels; celles du Parlement pouvaient être estimées au double.

A combien montaient en 1789 les offices vénaux de toute la France? Il serait difficile de le dire exactement, même si l'on additionnait, année par année, le produit des émissions faites par l'État; puisque le cours auquel ces charges se négocièrent par la suite fut très supérieur à leur prix originaire. Si l'on songe que le Trésor avait encaissé de ce chef, plus de dix milliards de notre monnaie, rien que pendant les dix-huit ans de ministère de Richelieu, on doit croire qu'en les évaluant à 40 milliards, à l'époque de leur suppression par l'Assemblée Constituante, on ne serait pas au-dessus de la vérité. Cette suppression, sans indemnité, fut la part de la bourgeoisie, moyenne et petite, dans les sacrifices imposés par la Révolution.

La profusion de ces charges artificielles en était venue à passer pour si naturelle aux yeux de nos pères que, dans le premier tiers du XIXe siècle, plusieurs, parmi les plus notables, regrettaient la disparition de ces fonctions inutiles *qui*

donnaient de l'emploi à la classe bourgeoise. Berryer, père de l'illustre orateur, avocat lui-même dans les dernières années de l'ancien régime, remarquait avec mélancolie, au milieu du règne de Louis-Philippe, que Sainte-Menehould, sa patrie, bien que sa population n'excédât pas 3.000 âmes, possédait naguère « un bailliage, en certain cas présidial et tribunal de commerce, une maîtrise des Eaux et Forêts, une élection (pour les tailles), un tribunal dit des *Traites foraines*, un autre dit du *grenier à sel*, une subdélégation de l'intendance de Champagne, une direction des domaines; c'était autant de carrières ouvertes à nombre de familles. La ville avait été rebâtie avec assez d'élégance pour loger tous ces fonctionnaires. Sur la même ligne qu'eux prospéraient leurs auxiliaires, avocats, notaires, procureurs et greffiers. Aujourd'hui (en 1838) un seul tribunal composé de quatre juges, remplace toutes ces anciennes institutions ; on conçoit quel désappointement il en résulte, l'éducation multipliant tous les jours les capacités… » Que dirait Berryer s'il voyait que, depuis l'an dernier, le tribunal aussi vient de disparaître.

Il y avait naturellement beaucoup plus de médiocres offices que de grands. Il y en avait de 2.500, de 5.000 francs de capital. Il y en avait des dizaines de milliers de 10.000 à 15.000 francs tels que ceux des sergents et tabellions ruraux, procureurs de sénéchaussée, messagers royaux, contrôleurs de beurre salé, jaugeurs de vin, mouleurs de bois, jurés-maçons, aulneurs de toile, clercs de l'écritoire, vendeurs de marée, langueyeurs de porcs, etc. Par milliers il existait des offices de 30 à 40.000 francs comme ceux des grenetiers de gabelles, conseillers de grenier à sel, maîtres des eaux et forêts, greffiers, huissiers, commissaire des tailles, etc.

Bien des grands personnages, au début, avaient acheté ces offices en bloc dans un but de spéculation, pour les revendre; ou bien le Roi leur en avait fait don à titre de gratification : le maréchal de Toiras possède ainsi les offices de

courtiers de vin de la Rochelle, le comte de Tresmes a les greffes de Bourges; un autre a 900 charges de « prud'hommes visiteurs des cuirs », qu'il se plaint de ne pouvoir écouler à cause des rebellions de la communauté des tanneurs.

Quant aux charges de judicature, à celle de l'armée ou de la cour, il y en avait pour toutes les bourses. Pour 55.000 francs actuels à Bourg, 85.000 en Provence, 105.000 à Tulle, 130.000 à Nîmes on est investi d'une charge de conseiller au présidial. Pour devenir lieutenant-général de bailliage — président du tribunal — il n'en coûte que 125.000 francs à Verdun, 200.000 à Metz. Moyennant ce même capital on se procurait, sous Louis XV, les offices de lieutenant-criminel, capitaine du guet, lieutenant de maréchaussée dans nos chefs-lieux actuels.

C'était là les postes de la classe moyenne. La bourgeoisie riche commençait aux « trésoriers de France », qui se partageaient, au nombre de 10 à 15 par généralité des attributions mi-partie administratives et financières et dont les places valaient de 375 à 500.000 francs. Pour les mêmes prix on se procurait une de ces charges de « secrétaires du Roi, maison et couronne de France », sinécure honorable et illusoire, qualifiée de « savonnette à villain », parce qu'elle anoblissait et ne correspondait à aucune besogne définie.

L'accès aux cours souveraines coûtait davantage : une charge de conseiller aux parlements vaut en moyenne 700.000 francs, variable d'ailleurs suivant les ressorts; une présidence monte à 1.500.000 et 2 millions. A Rouen les présidents à « mortier » — c'est-à-dire ceux de la Grand'Chambre — trouvent preneurs de leurs offices à 2.500.000 francs.

A Paris, ces taux sont beaucoup dépassés; ils vont de 1.350.000 francs pour les simples conseillers à la Cour des Aides à 2 millions pour les Maîtres des Comptes. Les avocats généraux au Parlement atteignent 6 millions, les présidents à mortier 10 millions, et l'on sait que Fouquet, peu de temps avant sa chute, vendit sa charge de procureur général pour

une somme peu inférieure à 25 millions. A vrai dire il passa pour s'être laissé tenter par une offre exceptionnelle.

Le prix des offices fléchissait un peu lorsque le Roi faisait des créations nouvelles. Cependant il y avait toujours très peu de ces charges-là sur le marché. Une fois entrées dans le patrimoine de certaines races, elle n'en sortaient guère; comme ces valeurs rares classées dans des portefeuilles opulents, sur lesquelles il n'est pas souvent donné au public de mettre la main. Les parlements devenaient de vastes familles; trois ou quatre frères y siégeaient ensemble, dans la même chambre et des parents de tout degré à l'infini. La loi sur les incompatibilités ne fut jamais observée.

Il y avait aussi de bons côtés; l'esprit traditionnel compensait, dans cette magistrature ainsi constituée, l'anomalie de sa base. Mais c'est ici comme valeur de placement que ces offices nous intéressent, et c'est comme *capitalistes* que leurs titulaires doivent être comparés à ceux de nos jours. Remarquons que ces capitalistes de l'ancien régime n'étaient pas seulement propriétaires d'emplois civils. Un champ plus vaste était ouvert aux prises de l'argent. Avec de l'argent on achetait aussi les charges honorifiques de la maison du Roi, les gouvernements de ville et de province et les grades militaires jusques et y compris celui de colonel. En somme on achetait tout ce par quoi l'on pouvait être quelque chose, même la familiarité, sinon la faveur du souverain.

Et, par une contradiction inconsciente de nos pères, quoique l'argent eût, dans ce domaine, une prépondérance qu'il n'avait pas eue aux siècles antérieurs et qu'il n'a plus dans le nôtre, les carrières d'argent ne menaient à tout qu'à la condition d'en sortir. Suivant les idées féodales, l'exercice du commerce continuait à faire perdre la noblesse aux gentilshommes, tandis qu'il la faisait gagner aux roturiers suivant le plan de la société nouvelle.

Pour les avoir payées, ils ne s'ensuit pas que les possesseurs de ces charges fussent indignes. Mais en raison du

prix qu'il y fallait mettre, ces postes ne pouvaient être brigués et occupés que par des riches. Les « récompenses » que le gouverneur nouvellement pourvu doit verser à son prédécesseur montent à 5 millions pour la Picardie, à 6 millions pour le Berry. Les gouvernements de Péronne, de Chinon, valent 2.600.000 francs, Boulogne vaut 5 millions, le Havre en vaut 10. Les grandes charges militaires, dont plusieurs furent abolies sous Louvois, dépassaient toutes 5 millions actuels : celle de colonel de la cavalerie légère se paya 7.300.000 francs, celle de colonel général des Suisses 12 millions et demi, celle de général des galères 11.375.000 francs.

La propriété d'un régiment — à laquelle était attaché le grade de « mestre-de-camp », plus récemment, colonel — coûtait de 2 millions à 2.250.000 francs. Celle d'une compagnie, conférant le grade de capitaine, se négociait pour 375.000 francs; elle valait le double au régiment des gardes françaises, corps d'élite, où les simples enseignes trouvaient preneur à 300.000 francs.

Cette maison royale, comportant une armée de serviteurs, dont la liste longue et graduée commençait, en chaque branche, par un prince du sang ou un duc-pair et finissait par un balayeur ou un marmiton, était pour le gouvernement un moyen de se procurer de l'argent parce que *les emplois domestiques se vendaient.* Engager un surcroît de valets, c'était émettre des bons du Trésor. Le ministère dressait un tarif où figurait, en face des gages attribués aux futurs acheteurs, le capital qu'ils auraient à débourser pour devenir dame d'atours ou sommier des broches, aumônier ou garde-vaisselle, premier gentilhomme ou palefrenier.

Cette liste était publiée officiellement et, lorsque fut créée, au plus fort de la guerre de la succession d'Espagne, la maison du Duc et de la Duchesse de Berry, petit-fils du Roi, comme il était à craindre que les 600 ou 700 offices domestiques, taxés en bloc à 127 millions et demi de francs, de notre monnaie, ne trouvassent pas facilement preneurs, on eut

l'idée, pour accélérer l'écoulement, d'envoyer une circulaire comme font nos banques pour placer des actions de mines ou de produits chimiques. Mais il n'en fut pas besoin et quoique précisément à cette date (1711), l'Etat, terriblement pressé d'argent, eût beaucoup de mal à emprunter par les voies ordinaires, ces charges furent rapidement enlevées.

Que l'on trouvât des seigneurs authentiques ou des bourgeois-gentilshommes pour payer 1.500.000 francs et 2 millions une sinécure dorée de secrétaire des commandements, de chambellan ou de premier veneur, grâce à laquelle ils se pousseraient auprès du monarque, rien de surprenant à cela. La surintendance de la maison de la Reine monte à 8.500.000 francs, la maîtrise de la Garde-Robe du Roi à 9.500.000. Ce qui étonne c'est de voir vendre des 35.000, 60.000 et 100.000 francs de simples emplois de valets de pied, de garçons ou de femmes de chambre, d'aide de fruiterie ou d'enfant de cuisine, produisant des gages de 5, 7, rarement 10 0/0 du capital versé, lorsque les fonds publics rapportaient tout autant à des rentiers tranquilles.

Cette forme d'emprunt constituait, je pense, un assez pauvre système financier; les gages étant mal et irrégulièrement payés, les titulaires se rattrapaient sans doute en grivèleries multiples; bien que l'on ne voie pas nettement quel genre de revenants-bons peuvent échoir aux porteurs de « chaises d'affaires », chaises percées — offices de 31.599 francs avec gages annuels de 2.750 francs — si ce n'est qu'ils avaient « bouche à la cour ». Il fallait que dans l'opinion populaire d'il y a deux cents ans ces dignités serviles fussent grandes encore, pour que l'ambition d'en être revêtu suscitât des amateurs capables d'y risquer leurs économies.

D'un point de vue plus général, que la richesse des particuliers se crée, s'augmente, se conserve, se détruise ou se perde, suivant les époques, par telle ou telle voie, que la fortune acquise consiste dans la propriété de telles ou telles

choses et soit employée par son possesseur de telle ou telle façon, ce ne sont point là seulement des sujets d'études économiques, faites pour piquer notre curiosité. Le jeu des intérêts, suivant le terrain sur lequel ils évoluent, produit de bonnes ou de mauvaises conséquences. Le désir de s'enrichir et la manière dont on s'enrichit, peuvent être avantageux ou nuisibles à la prospérité d'une nation.

Ce n'est pas parmi les placements sur l'Etat que nous pouvons chercher, dans la première moitié du XVIIe siècle, le taux sincère de l'intérêt. La rente, *nominalement* émise alors à 6,25 pour 100, ne l'était réellement qu'au taux de 10. L'Etat n'inspire pas alors le même degré de confiance que les assemblées provinciales qui empruntent à 4 pour cent, en Bourgogne. « La plupart des personnes de qualité, dit Savary dans le *Parfait négociant*, donnent leur argent aux marchands *grossiers* pour le faire valoir. » Ceux-ci servaient à leurs commanditaires un revenu de 6 à 7 pour 100; taux normal, sous Mazarin, entre particuliers; sauf aux heures critiques de la guerre, où des administrateurs d'hôpitaux, qui font faire « des criées en ville pour offrir de l'argent à la rente », sont parfois forcés d'aller jusqu'à 8,33 pour 100 — le denier 12.

Les hospices de Paris et des grandes villes remplissaient pour les rentes perpétuelles, et surtout *viagères*, le rôle de nos compagnies d'assurances sur la vie. La solidité de leur fortune, la confiance qu'elle inspirait, leur permettait de se livrer avec succès à cette opération, et le gouvernement de Louis XIV trouvait au début du XVIIIe siècle, leur concurrence si redoutable, pour la rente dont il devait *imposer* l'achat, qu'il leur interdit de servir un taux supérieur à 5 pour 100.

Des efforts tout contraires étaient faits, à la même date, sur les bords du Rhin, en faveur des établissements religieux et de bienfaisance qui souffraient de la baisse du taux de l'intérêt, tombé à 4; bien que les pouvoirs locaux, coûte que coûte, se fussent efforcés de le maintenir à 5. Inutile de dire

que, quelque fût l'époque ou le pays, l'action des administrations publiques fut toujours nuisible à ceux qu'elle entendait servir. Sous Louis XV quand on prétendit, par ordonnance royale, réduire l'intérêt de 5 à 4 pour 100 (1766), on le fit immédiatement monter de 5 à 6.

C'est en effet au taux de 5 que demeura en France le revenu des biens meubles, au XVIIIe siècle, si l'on excepte la courte période du système de Law, où ce taux descendit, de la manière factice que l'on sait, jusqu'à 3 et 2 pour 100. Le règne du papier-monnaie, qui n'exerça aucune action sérieuse sur les prix des marchandises, exprimés en livres, imprima, pendant une durée de 18 mois à 2 ans, un violent mouvement de baisse au pouvoir de l'argent *sur lui-même*. Les réductions et les conversions de 4, 3, et 2 pour 100 d'emprunts privés dont l'intérêt était primitivement plus élevé, abondent de 1720 à 1722. Mais comme le contraire se produisit pendant les années suivantes pour toutes les sommes que les prêteurs se trouvèrent en droit de réclamer, il n'y a pas lieu de s'arrêter à cet avilissement momentané.

Quant aux immeubles, toutes les rentes foncières créées au commencement du XVIIe siècle sont négociables sur le pied de 6 pour 100 du revenu. La prétention des vendeurs était de capitaliser les maisons de Paris à 4 ou 4 1/2 pour 100, mais les acquéreurs n'en offraient que 5, comme pour les biens ruraux. Plus tard la baisse de l'intérêt foncier s'accentua; un domaine de 11.000 livres de revenu, comme Maintenon — soit 190.000 francs-papier de 1927 — fut payé par le Roi, lorsqu'il en fit don à la veuve Scarron, 4.312.000 francs actuels, soit 4,40 pour 100.

Remarquons du reste que, de 1600 à 1790, la baisse du taux immobilier correspond à une hausse très considérable des propriétés rurales et des maisons urbaines, qui laissa aux détenteurs du sol d'enviables compensations. Au commencement de la Révolution, comme au début du

XIXe siècle le revenu des terres n'était plus en général que de 3 1/2 pour 100 dans l'ensemble de la France.

L'intérêt mobilier, après avoir beaucoup baissé sous Louis-Philippe, époque où la France eut plus d'argent que d'affaires, remonta brusquement, lorsqu'elle eut plus d'affaires que d'argent, à partir de 1850, avec la création des chemins de fer et le grand essor de l'industrie. Lorsque, vers la fin du XIXe siècle, l'accroissement de la richesse publique vint à dépasser de nouveau les besoins de capitaux, l'intérêt baissa, du moins en apparence, puisque sa « baisse » n'était autre chose, pour les valeurs à revenus fixes, que la hausse du capital.

Ce fut la période où d'excellents économistes prévoyaient la baisse constante et indéfinie du taux de l'intérêt et en donnaient des raisons techniques et péremptoires. La guerre de 1914 en a décidé autrement et nous a ramené depuis dix ans à des chiffres du loyer de l'argent qui rappellent le moyen âge. Pour combien de temps? Quel homme sensé voudrait vaticiner en ces matières, gouvernées par des offres et des demandes mondiales, instables, dont nul ne peut prévoir la durée ni mesurer le pouvoir? Sur notre globe terrestre dont les trois quarts sont inertes ou en enfance, les oscillations de la richesse ne sont pas près de finir et les générations futures verront encore de belles aventures d'argent.

CHAPITRE IV

LE CRÉDIT ET LE COMMERCE DE L'ARGENT

Par quelle mystérieuse vocation la race juive en est-elle venue à monopoliser, au moyen âge, dans l'Europe chrétienne, le commerce de l'argent? C'est ce qu'il est impossible de dire. Pourquoi le petit peuple d'Israël, peu à peu répandu sur le monde civilisé s'était-il attaché à cette branche de négoce plutôt qu'à toute autre?

Doit-on croire que les prohibitions religieuses, en écartant les catholiques jadis des opérations financières, aient suffi à ouvrir aux observateurs de la loi mosaïque ce champ d'activité délaissé par tous? Une fois qu'il exercèrent ce métier de marchand d'or et d'argent, regardé comme vil, les juifs devinrent naturellement odieux au double titre de juifs et d' « usuriers, » — le mot d'usurier étant pris dans l'acception générale de « prêteur à intérêts » qu'il avait alors. — Et comme rien ne développe davantage cet intérêt abusif et frauduleux, auquel nous réservons dans les temps modernes le nom d'usure, que l'absence de sécurité dans les transactions sur les capitaux, alors à peu près absolue, trois siècles se passèrent à tourner dans un cercle vicieux; la proscription périodique des banquiers augmentant l'usure; l'usure, devenue habituelle, motivant la proscription des banquiers.

Ces mots de banque et de banquiers, qui éveillent aujourd'hui l'idée de quelque local vaste et confortable, de quelque individu opulent et important, conviennent-ils bien à ces

parias à la robe déshonorée par une rondelle jaune, qui se tiennent en plein air derrière leurs tables comme les marchands des quatre saisons? A eux le droit commun ne s'applique pas. Ils sont un peu moins que des hommes : dans les tarifs de péages féodaux on les classe parmi les marchandises. Entre le « grand cheval » qui paie 8 sous et le « millier de harengs » qui doit 10 deniers, prend place « le juif » taxé à trente deniers au passage de la fontière.

C'est une faveur exceptionnelle des souverains, pour les grandes foires, que d'en permettre l'accès en franchise à « toutes personnes de juifs s'y rendant par terre ou par mer », comme on autorise des forains, un jour de fête, à dresser librement un cirque ou une ménagerie.

Jusqu'au XIVe siècle les Lombards et les juifs, ces infidèles, ces gens si mal vus, avaient rencontré dans les religieux chevaliers du Temple des concurrents habiles et achalandés. Cet ordre de chevalerie, précurseur ou émule des sociétés italiennes, eut longtemps entre ses mains une partie des capitaux de l'Europe; à la fois trésorier de l'Eglise romaine et de beaucoup de princes et de particuliers durant tout le XIIIe siècle. Les richesses métalliques du roi de France, une partie de celles du roi d'Angleterre sont confiées au Temple de Paris et y servent parfois de gages à des emprunts. Nombre de bijoux, de lingots, de successions en numéraire y sont déposés et participent de l'inviolabilité traditionnelle des édifices pieux dont jouit cette caisse des consignations. Le génie administratif des grands maîtres étendit le cercle de ces opérations à l'ouverture de nombreux comptes courants.

Après la fin tragique de Jacques Molay et de la milice du temple de Jérusalem, cette institution de crédit collectif n'eut pas d'imitateurs et le commerce individuel des israélites ne connut en France aucune rivalité jusqu'au commencement du XVIe siècle. De riches bourgeois unirent parfois leurs efforts, comme à Vesoul en 1291, dans la fondation

du « Mont-de-Salins », pour se soustraire aux usures; mais ces associations n'aboutirent à rien de sérieux. Le peuple, lors des courts bannissements du juif, voyait avec joie son expulsion; il ne tardait pas à le regretter : soit que l'usurier chrétien qui le remplaçait se montrât plus dur que son devancier; soit simplement que le public payât, en définitive, les frais de toute atteinte portée au crédit.

On trouve les Lombards durant la première moitié du XIVe siècle, non seulement dans les villes mais dans de simples bourgs. Dans le rayon de Paris ils pullulent : à Lagny, Bray ou Montereau, aussi bien qu'à Meaux ou à Provins. On est surpris de rencontrer à Talant, gros village de la Côte-d'Or, un petit juif qui avance au duc de Bourgogne de l'argent pour partir en guerre. Gentilhommes et « usuriers » ayant un constant besoin les uns des autres paraissent vivre alors en bonne intelligence. Des domaines sont donnés aux israélites par de puissants princes, « en reconnaissance de leurs bons services ». Des autorisations individuelles leur sont accordées pour « voyager et trafiquer librement », même pour « ne point porter sur leurs habits ni la roue, ni aucun autre signe qui puisse les faire reconnaitre, attendu que ces signes pourraient leur occasionner divers périls à cause de la haine générale des juifs. » Ainsi s'exprime, dans une ordonnance, le comte de Roussillon (1355). Si du Sud-Ouest nous passons au Sud-Est le Comtat-Venaissin, sous la domination des papes, ne leur fait pas trop mauvaise mine. Ils peuvent ouvrir des synagogues à Avignon, à Carpentras et autres localités.

Partout leurs affaires étaient actives. Ils prêtaient à toutes les classes de la société, soit sur lettres, soit sur gages; on le voit par leurs écritures, ils avaient de nombreuses créances sur de petits bourgeois et des paysans durant la première moitié du XIVe siècle, la période la plus prospère du moyen âge.

En 1348, lors de la peste noire dont le populaire voulut

trouver l'auteur responsable, on attribua une part de son origine aux israélites et généralement aux manieurs d'argent. La persécution commença très dure. On saisit les livres, on enferma leurs propriétaires; l'emprisonnement fut suivi de bannissement, quelquefois de mort. Quant aux spoliations, les résultats en furent minces; d'après des procès-verbaux qui nous sont restés il apparaît que le plus souvent, grâce à la simple « lettre de change », les banquiers parvinrent à soustraire aux agents du fisc le plus gros de leur avoir. La saisie ne porte que sur des synagogues vides et des cimetières.

Cependant cette banqueroute générale ne fit pas — on le devine — progresser le crédit, et l'Etat fut réduit à emprunter auprès des corps constitués, principalement des établissements religieux, des sommes que les conseillers royaux avaient d'autant plus de peine à extraire qu'elles ne devaient jamais être remboursées.

Un siècle où la pénurie de numéraire faisait priser si fort les alchimistes, voués à la recherche de la pierre philosophale ne pouvait supporter bien longtemps la fermeture des coffres judaïsants. Tandis que sur la frontière de l'Est, le clergé en était encore à célébrer des messes pour la comtesse Marie de Bourgogne, en reconnaissance de l'expulsion des *vilissimorum et perfidissimorum judæorum* (1374), Charles-le-Sage « sur la demande des juifs et des juives d'Orléans », les soustrayait par privilège et selon leur vœu au droit commun, dans le jugement de leurs procès. Ailleurs certains écrivains ou notaires, étaient seuls admis à instrumenter pour les prêts d'argent faits par les israélites. Le pouvoir revenait à son système antérieur, qui consistait à les mettre en coupe réglée, à les saigner au lieu de les pendre. C'était une chose si fructueuse à exploiter que le juif! Chaque prince de la chrétienté cherche alors à en posséder le plus grand nombre. Le roi de France n'avait-il pas acheté un jour à son frère, pour 20.000 livres — 4.700.000 de nos francs actuels — tous les

juifs du Comté de Valois? Les seigneurs qui en possèdent redoutent de les perdre : le roi d'Aragon permet à des juifs de Perpignan de se rendre en France, « où ils espèrent exercer le négoce avec plus de profit que dans ses terres ; mais sous cette condition expresse de laisser à Perpignan leurs femmes et leurs enfants, pour le paiement de leur contribution comme membres de l'*Aljama* de cette ville. »

Ces alternatives continuèrent durant tout le XVe siècle : tantôt l'Etat allongeait, en faveur des Lombards, la durée de validité des dettes contractées auprès d'eux, en rendait la prescription plus difficile; les officialités ecclésiastiques mettaient aussi leurs foudres à la disposition des usuriers, lançaient des formules d'*injonction* pour forcer les débiteurs à s'acquitter envers ces infidèles. Tantôt les gouvernements condamnaient à l'exil perpétuel la « juiverie » de chaque cité, qui déguerpissait tristement — hommes, femmes, enfants et bagages — à la recherche d'un lieu plus hospitalier.

Ce n'était pas sans espoir de retour : rançonnant, rançonnés, ces financiers héroïques ne se faisaient pas trop tirer l'oreille pour racheter en masse les impôts spéciaux de capitation, qui pleuvaient sur eux ; quitte à se récupérer à leur tour sur le public. Etaient-ils accusés d'usure? Ils pactisaient avec le pouvoir civil qui, bien souvent, arrêtait ou paralysait lui-même les lois qu'il venait d'édicter.

Au XVIe siècle les juifs sont atteints beaucoup plus sûrement : les chrétiens leur font ouvertement concurrence et le commerce des métaux précieux s'élargit. Il n'est guère de petite ville, sous Louis XII, où les maîtres-joailliers ne fassent la banque et ne prêtent sur les bijoux; tandis que dans les cités populeuses, à Lyon, Toulouse, Rouen (1543-1556) les institutions de crédit font leurs premiers pas. Les souverains sont les premiers à en profiter, à l'étranger comme en France. A Anvers, le « facteur » du roi de Portugal contractait, pour le compte de son maître, un emprunt de 3 mil-

lions d'écus d'or (375 millions de nos francs-papier) couvert en une seule bourse. Anvers, il est vrai, était à ce moment la première place du monde; son mouvement commercial passait, vers 1550, pour atteindre annuellement 1 milliard et demi de florins (75 milliards actuels), non compris la négociation des « effets de change ».

Or la circulation de l'argent sous cette forme, était considérable. La transmission des valeurs d'un lieu à un autre, grâce aux écritures et aux virements de comptes était pratiquée très largement dans toute la France dès le commencement du XIIIe siècle.

Bien que des autorisations nominales soient données par des seigneurs à certains marchands, leurs sujets, pour « faire et adresser des lettres de change en tous pays », le commerce se passait de la permission des gouvernements, qui n'avait peut-être qu'un caractère fiscal, comme les timbres proportionnels de nos traites actuelles.

Quelques opérations modernes se sont faites de tout temps sous d'autres noms. Quand un chanoine de Bourgogne, sur le point de partir pour l'Italie (1260) contracte une obligation de 100 livres — 40.000 francs actuels — au profit d'un grand seigneur, en retour d'une lettre de change *en blanc*, « qui lui servira à emprunter en cour de Rome et ailleurs », le prince qui délivre ce billet *en blanc* émet une véritable monnaie fiduciaire, dont la valeur est proportionnée à son crédit personnel; combinaison fort ingénieuse pour l'époque.

La monnaie fiduciaire était aussi en usage dans les banques publiques de certaines villes, d'où elle se répandait assez loin. Dès la fin du XVe siècle les *loquis*, espèces de jetons de verre, monnaie représentative émise par la banque de Saint-Georges, à Gênes, ont cours dans tout le midi de la France, particulièrement en Languedoc.

Ce ne sont pas les idées sur la manière dont on peut mobiliser l'argent qui ont manqué au moyen âge. Il ne péchait pas par défaut d'imagination, mais par absence de sécurité

dans les affaires et de moyens de communication. Faut-il à Jean-sans-Peur, en 1416 « une finance pour convertir à quelque paiement » ? Son trésorier achète à *terme* 137 pièces de drap de Courtrai pour 456.000 francs de notre monnaie et les revend *au comptant* 363.000. Ce procédé, qui vaudrait aujourd'hui à un fils de famille un conseil judiciaire est alors une forme normale des emprunts. La ville de Bergerac étant à court (1394), décide que celui ou ceux qui lui prêteront auront en mains les revenus du consulat et en percevront le montant jusqu'à complet acquittement de leurs avances.

Le crédit, maintenant qu'il existe, nous paraît une chose toute simple. On mit toutefois très longtemps à le fonder et, pendant des siècles, on l'empêcha de naître. Une loi conférait-elle aux croisés le privilège de retarder le paiement de leurs dettes ? Le résultat était de couper tout crédit aux chevaliers, même lorsqu'ils inséraient dans l'acte la formule de « renonciation au privilège de croix prise ou à prendre. » Cet aléa du remboursement, qui rend les emprunts plus onéreux, les fait entourer aussi par les prêteurs de formalités plus dures.

Des lettres-patentes de 1286 défendent de prendre en gage les objets nécessaires au travail journalier ; le grand nombre de prohibitions renouvelées sur le même sujet dans la suite des siècles montrent combien peu elles étaient observées. L'emprisonnement, suspendu sur la tête des débiteurs insolvables est une sorte de sanction qui semble devoir assurer l'exactitude des paiements et qui ne prouve que la fragilité des contrats; loi d'autant plus sévère en théorie qu'elle est plus faible en pratique, frappant fort parce qu'elle saisit peu. Les particuliers renchérissent encore, dans leurs conventions, sur les rigueurs de l'action publique. Des emprunteurs de laine s'engagent (1380), en cas de non-paiement dans un délai fixé, à rester enfermés dans une tour *de la maison du créancier*. On multiplie les précautions : il y a dans le Midi des « courtiers en paroles » — *correter d'orella*

— qui tiennent registre des ventes et transactions verbales.

Le développement du crédit se heurtait aussi à l'embarras des communications. Il était coûteux et périlleux de transporter des espèces à longue distance. Aller chercher l'équivalent de vingt mille francs actuels de Paris à Melun n'est pas, au XIV[e] siècle, une petite affaire. Les souverains, pour leur usage personnel, n'ont pas toujours de fonds à point nommé : le maître de la « chambre aux deniers » — table royale — fait dire « aux bonnes gens de Senlis qu'on ne pourrait payer ce jour », tandis qu'il envoie « pourchasser argent devers monseigneur d'Anjou, pour la dépense de l'hôtel. »

Les relations de place à place n'étaient ni assez régulières ni assez étendues pour que les lettres de change pussent suppléer, par les ricochets multiples qu'elles font de nos jours, au déficit de numéraire qui sévissait tout-à-coup en certains lieux. Le port même des traites tirées d'un point sur un autre exigeant, en l'absence de toute poste organisée, l'envoi d'un messager spécial, on préférait prendre patience, attendre la foire prochaine, qui fournirait à la fois l'occasion de négocier du papier et d'encaisser des lingots.

Le change, dans ces conditions, subissait des oscillations très fortes. Régulièrement, le change de la monnaie d'argent en monnaie d'or comportait une commission variant de 2 à 12 pour 100. Les comptes de la maison royale accusent sans cesse des « pertes d'argent pour change. » A la fin du XVI[e] siècle, en Dauphiné, on paie encore 660 livres en argent pour en avoir 600 en or. Il est difficile d'admettre que les changeurs aient pu de leur propre autorité, suivant qu'on les en accuse, « attribuer aux monnaies un cours usuraire. »

Il est probable, au contraire, que ce haut prix du change de l'argent en or tenait à la rareté effective de l'or. Cette rareté, on ne s'en apercevait pas dans les paiements de chaque jour qui, pour la plupart, se faisaient en argent mais elle affectait fortement celui qui voulait se procurer une certaine quantité d'or.

Il en résultait cette anomalie : que le prix marchand de l'or était beaucoup plus bas jadis que de nos jours, par rapport à l'argent, puisque le kilogramme d'or ne valait que 12 kilogrammes d'argent au lieu des 30 et 40 kilogrammes qu'il vaut aujourd'hui, et que cependant les monnaies d'or bénéficiaient d'un change actuellement inconnu sur les monnaies d'argent, dans les limites de chaque Etat.

Les opérations de change avaient pris assez d'importance, dès la fin du XVIe siècle, pour que le gouvernement songeât à créer des courtiers en titre, auxquelles elles fussent exclusivement confiées. Ces devanciers de nos agents de change contemporains étaient au nombre de 8 à Paris, en 1595. Louis XIII en porta le nombre à 30, et les érigea en corps sous le nom « d'agents de banque et de change », avec deux syndics élus par la compagnie et renouvelables annuellement. Un édit de 1638 leur avait ordonné de faire bourse commune « du quart des profits », disposition tutélaire dont les temps modernes se sont inspirés.

Agents brevetés et coulissiers marrons se réunissaient chaque jour à la place au Change, près du Palais de Justice. C'est là que se tenait le change ou la *bourse* ; car, dès le règne de Henri IV, ce terme était déjà en usage. Bourse modeste, nullement comparable au Royal-Exchange de Londres et qui n'était qu'une simple cour pavée en plein air. Telle quelle les gens d'affaires refusèrent de la quitter pour le Parc Royal (près la Bastille) que l'Etat venait de faire aménager à leur intention et qu'ils trouvèrent trop éloigné. Ce fut alors que l'on construisit pour eux la place Dauphine, « la plus belle et la plus utile de Paris » au dire d'un contemporain. Singulière persistance des traditions : l'heure de la levée de l'audience des magistrats « de la sortie de la cour », c'est-à-dire environ midi et demi, que les financiers avaient adoptée pour le commencement de leurs assises, et que l'on nommait au XVIIe siècle « l'heure de la place au Change », n'a pas varié depuis trois cents ans, bien que la Bourse ait

émigré d'abord à l'hôtel de Soissons, rue Quincampoix, puis à l'hôtel de Nevers, rue Vivienne (1720), et que la spéculation n'ait plus aucun rapport avec la procédure.

Si le prix de l'argent est, selon le mot de Voltaire, « le pouls d'un Etat et un moyen assez sûr de reconnaître ses forces », on doit avouer que notre situation, dans la première partie du XVIIe siècle, n'était guère florissante ; le change avec les pays étrangers, particulièrement avec la Hollande d'où nous importions énormément, était de 6 à 10 pour 100. Pour avoir une lettre de crédit de Paris sur Rome, il fallait payer 25 pour 100 en plus de la valeur.

Le transport du numéraire, strictement interdit dans chacun des Etats de l'Europe, se jouait de toutes les prohibitions. Il est plaisant de remarquer qu'en Espagne même, et dans les possessions espagnoles d'où nous étaient venus tant de lingots, l'exportation de l'or et de l'argent restait entourée de formalités si minutieuses, que tout voyageur devait, pour les sommes les plus minimes, se munir d'un laisser-passer des autorités. Un Dominicain français, allant de Roussillon en Languedoc, déclare « emporter 19 réaux et demi pour faire son voyage », et un « travailleur de terre », qui se rend d'Andalousie à Rome, fait une déclaration analogue.

A l'intérieur du royaume, le mouvement des espèces d'une ville à l'autre, demeurait sujet à de fâcheux hasards ; une commune du Dauphiné constate avec philosophie que la somme envoyée par elle, à son avocat, « s'est perdue par les chemins. » Cependant, la poste commençait à rendre des services appréciables. Il était loisible aux expéditeurs de monnaie, de remettre leur argent au maître de poste de la localité, « d'en faire charger le livre » et le commis, au point d'arrivée, « rendait sûrement » la valeur au destinataire. Ce n'était pas encore le chèque postal, mais c'était un progrès.

Théophraste Renaudot, le fondateur du journalisme fran-

çais, dans le cerveau de qui ont germé bon nombre d'idées utiles (1632), proposait l'établissement d'un change public, permettant à « tous ceux qui s'en voudront servir de faire tenir argent commodément de lieu à autre de ce royaume. » La chose n'eût pas été impraticable et l'Etat, qui n'était pas mieux outillé à cet égard que les particuliers, en eût profité le premier dans ses embarras continuels. « L'argent est plus rare ici, écrivait alors de Toulouse le gouverneur du Languedoc, qu'en aucune autre grande ville et il n'y a pas un sou à la recette générale. » Ce gouverneur fait traite sur le surintendant des finances, et ne peut obtenir le montant de son effet du banquier de Toulouse qui l'a chèrement escompté, avant que celui-ci soit assuré que ledit effet a été accepté à Paris.

S'il doit faire parvenir de l'argent dans le Midi, le gouvernement se procure d'importantes lettres de change sur Lyon ; c'est aussi à Lyon que le trésorier de l'Epargne — caissier-payeur central du Trésor — envoie l'un de ses commis faire accepter des dix et vingt millions de francs actuels de traites, destinées à pourvoir à divers services. Lyon fit la loi pour le change pendant les XVIe et XVIIe siècles. Il se tenait dans cette ville quatre foires par an, foires d'argent surtout, appelées « paiements », qui duraient chacune un mois. Le 1er du mois, à deux heures, en présence du prévôt des marchands, les opérations commençaient. Les banquiers, venus des quatre coins de la France, debout sur la place et en la « loge du change », leur carnet appelé « bilan des acceptations » à la main, y inscrivaient toutes les traites tirées sur eux qui leur étaient présentées. Il s'échangeait ainsi en quelques jours 12 ou 15 millions de livres — 240 ou 300 millions de nos francs-papier — c'était quelque chose alors — sans qu'il se vit plus de 120.000 ou 160.000 francs en argent comptant.

C'est ce que nous nommerions aujourd'hui la haute banque qui, dans l'intérêt du crédit, fit renoncer l'Etat à sa prétention

de contrôler les titres des lettres de change — « la rigueur des formalités ne devant pas être si exacte en telle sorte de pactions. » — Dans l'ardeur de répression dont il était saisi, tous les quinze ou vingt ans, contre les *traitants* qui le volaient, le pouvoir public défendait aux banquiers de délivrer à qui que ce fût des lettres de change sans permission de la Chambre des Comptes et surtout d'en délivrer *en blanc*.

Il espérait ainsi empêcher ceux à qui il prétendait faire rendre gorge, de transporter leurs biens à l'étranger. En attendant il paralysait toutes les affaires. En ce qui concerne les lettres de change délivrées en blanc, espèce de billets au porteur, le tiers état avait demandé leur interdiction légale, afin d'atteindre l'usure qui se faisait, paraît-il, sous le couvert d'un change fictif. Ce dernier rapportait jusqu'à 28 pour 100 par an ; mais le taux de 7 pour 100 *pour trois mois* qui leur était appliqué, ne paraît pas lui-même exorbitant, lorsqu'on voit les banquiers, sous Louis XIV, exiger couramment 3 pour 100 de commission pour escompter une traite *à vue*, quelqu'en soit le montant, de Paris sur le centre de la France.

Outre les avantages attachés au rôle exceptionnel qu'il jouait dans le commerce de l'argent à l'intérieur du pays, Lyon était le centre de nos relations avec l'Italie. Pour l'Orient on avait correspondance à Marseille ou à Smyrne, et pour tout le reste de l'Europe à Amsterdam ou Anvers. Il n'y avait que l'Angleterre avec qui la plupart de nos banquiers traitassent directement.

Nous étions en arrière, sous le rapport du crédit, de nos voisins du Sud et du Nord. Le prêt sur gages se faisait en Allemagne et dans les Pays-Bas, dès les premières années du XVIIIe siècle, d'une façon moins onéreuse et plus régulière que chez nous. Marie de Médicis, retirée à Cologne où elle mourut à peu près dans la misère (1642) avait mis ses pierreries au Mont-de-Piété de cette ville; et notre gouverne-

ment, pour empêcher la vente de ces bijoux, s'empressa de payer les intérêts de la somme avancée à la reine.

Aux États-Généraux de 1614 la noblesse avait proposé l'établissement de Monts-de-Piété « à l'instar de l'Italie, de l'Espagne ou de la Flandre », qui eussent prêté non seulement sur les objets mobiliers, mais aussi sur les terres comme notre Crédit-Foncier actuel. Il fut fait à cet égard un projet très complet, très bien étudié; tous les monts-de-piété du royaume auraient eu correspondance entre eux... Le tiers état, quoique en général progressiste, fut pourtant unanime à repousser cette extension du crédit, en disant « qu'il y avait déjà bien assez d'usuriers en France et que c'était impiété et abus ».

Au XVIIIe siècle seulement, sous le ministère de Fleury, furent institués à Paris, puis peu à peu dans les principales villes, des Monts-de-piété qui subsistèrent jusqu'à la Révolution, et dont la mission était plus vaste que celle des nôtres puisqu'ils prêtaient sur les valeurs et les effets de commerce. Certaines communes rurales avaient aussi fondé, pour l'usage de leurs membres, des *monts-frumentaires* ou *monts-de-grains*, qui prêtaient la semence aux laboureurs moyennant un intérêt de 5 pour 100, payable en nature au mois de septembre, au moment où s'effectuait la restitution du grain emprunté. Le « mont-frumentaire » était administré par le châtelain, le curé, les consuls élus et les cultivateurs notables; les grains étaient distribués à Noël et au mois de mars et les céréales, servant de fonds de roulement, provenaient de quêtes et de libéralités volontaires.

Le crédit tirait des monts-de-piété, en Italie, dès le XVIe siècle, des applications plus variées que nous ne faisions encore à la fin du XVIIIe siècle, en France. C'est ainsi qu'ils servaient d'assurances sur la vie. L'idée n'était pas nouvelle, le moyen âge l'avait eue. Des contrats de cette nature sont parfois passés d'homme à homme au XIVe siècle. Un commissionnaire de Perpignan assure pour six mois la vie d'un

chevalier : en cas de décès de l'assuré, pendant ce délai, ses héritiers recevront de l'assureur une somme déterminée. Il existe en Flandre, dès 1560, de semblables assurances, mais non pas aussi régulièrement organisées qu'au delà des Alpes, à Florence, où, dit Bodin, « celui qui a une fille met, au jour de sa naissance, 100 écus au mont-de-piété, à la charge d'en recevoir 1.000 pour la marier quand elle aura dix-huit ans. Si elle meurt auparavant les 100 écus sont acquis au Mont (1590)... »

Chez nous tout se borna à des projets : l'un remonte à la création de la compagnie commerciale du Morbihan qui s'engageait, pour trouver des actionnaires (1629) à leur rendre au bout de seize ans un capital *sextuple* de celui qu'ils auraient versé. L'association était libérée de toute obligation envers les héritiers de ceux qui mourraient avant les seize ans révolus. La compagnie n'ayant pas été fondée autrement que sur le papier, l'opération ne s'exécuta pas. Sous le ministère de Mazarin, le parlement repoussa l'édit autorisant la première tontine, sur laquelle le Napolitain Lorenzo Tonti, son inventeur fondait les plus grandes espérances. Louis XIV, pour trouver de l'argent, eut recours à ce procédé avec un succès fort médiocre.

Deux ans seulement avant la Révolution un arrêt du conseil autorisa la Compagnie royale d'assurance sur la vie. Après avoir indiqué quelques-unes des combinaisons, déjà réalisées ailleurs, le préambule augurait que ces sortes d'assurances, « liant utilement le présent à l'avenir, ramèneraient ces sentiments d'affection et d'intérêt réciproques qui font le bonheur de la société et en augmentent la force... » Cette phraséologie, à la mode « sensible » d'il y a cent quarante ans, devait rester lettre morte ; les assurances sur la vie, qui avaient précédé historiquement les assurances contre l'incendie, allaient être tout d'abord beaucoup dépassées par celles-ci.

Le moyen âge avait eu, lui aussi, sa manière, marquée au

coin du socialisme communal alors régnant, d'atténuer partiellement les désastres du feu. Quand un Alsacien des temps féodaux était victime d'un incendie, tous les habitants de son village devaient l'aider à relever sa maison. L'un d'eux s'y refusait-il? L'incendié avait le droit de s'installer chez lui et de l'expulser de sa propre demeure. Entre cette mutualité obligatoire et l'arrêt rendu sous Louis XVI pour approuver l'offre des Sieurs Périer et Cie, « d'affecter un fonds de 4 millions (40 millions de francs actuels) aux assurances qu'ils donneront contre les incendies », je n'aperçois aucune tentative pour remédier aux pertes de ce genre.

Quant aux assurances maritimes, dont un banquier du XVIIe siècle disait que « ce sont le plus souvent des procès et non des effets certains », elles étaient pourtant usitées; seulement elles coûtaient très cher : 10 à 15 pour 100 de Bilbao à Nantes, pour une cargaison de laines, sous Louis XIV, là où de nos jours on paie de 1/2 à 1 pour 100 au maximum, selon la saison et le tonnage du navire. Le taux des primes n'avait pas diminué depuis le XVe siècle.

De par les lois, le commerce de l'argent sous l'ancien régime paraissait être plus particulièrement réservé aux Français. De fait, au contraire, quantité de Hollandais, d'Italiens, de Portugais et d'Anglais venaient s'établir à Paris, ou dans les grandes villes de province pour y faire la banque. D'Italie venait Zamet « seigneur de 1.800.000 écus » — 135 millions de francs-papier actuels — puis Bartollotti et Lumagne; de Portugal venait Lopez. Lopez et Lumagne, voilà pendant la guerre de Trente ans les premiers ministres de la fortune publique, hommes indispensables, sans lesquels rien ne marche. Entrepreneurs de travaux publics, négociateurs d'emprunts, marchands de pierres précieuses, fabricants de canons et de vaisseaux, trafiquants sur métaux, ils font un peu de tout, même des métiers bizarres; un peu espions, intermédiaires à toute main, ayant de la respectabilité et rehaussés par la politique.

Le seul banquier français important sous Richelieu, Roger Desjardins, ne peut prêter d'argent à l'Etat. Or les Etats de ce temps-là, n'ayant qu'une confiance très limitée dans leur crédit réciproque, ont coutume, quand ils contractent des alliances en vue d'une guerre, de donner chacun un banquier solvable qui répondait de leurs engagements, et s'obligeait à livrer le numéraire aux lieux où l'on en aurait besoin.

L'intervention de ces étrangers, qui mettaient à notre service leurs relations internationales, doit être considérée malgré tout comme ayant été profitable à nos affaires. Les conditions auxquelles ils nous servaient sont meilleures et la loyauté relative qu'ils paraissent apporter à l'exécution de leurs engagements est plus grande que celle de nos compatriotes, alors fermiers des impôts et banquiers du Trésor. Nos *partisans* français, qu'ils soient marchands en gros dans la rue Saint-Denis ou maréchaux de France comme d'Estrées, « qui a presque toutes les maltôtes » sous Mazarin, demeurent jusqu'à Colbert attachés au budget en formation comme à une proie, et le rongent avec l'assistance de leurs parents, de leurs amis, de leurs maîtresses, — leurs *inclinations*, dit Tallemant — qui tous et toutes font, grâce à eux, « quelques petites affaires. »

De là cette ressemblance, constatée par un prélat, entre les Séraphins entourant dans l'Ancien Testament l'Arche d'alliance, et les financiers de son temps « qui, comme eux, avaient chacun quatre ailes ; deux dont ils se servaient pour voler et les deux autres pour se couvrir. »

Quant au crédit individuel, ses progrès suivirent en France une marche correspondante à la liberté dont il lui fut permis de jouir : les peines que l'on réservait au failli ou au banqueroutier (car à cette époque banqueroute, faillite ou cession de biens étaient encore une seule et même chose) ces peines, qu'il s'agisse des galères ou simplement du port d'un bonnet vert obligatoire pour eux, n'avaient pas une action plus efficace que la mise en branle, à la bourse de Hambourg, de la

cloche dite d'*infamie*, qui ne sonnait que pour annoncer la déconfiture d'un négociant. Avant l'ordonnance de 1673, le banquier qui déposait son bilan prenait immédiatement la fuite ; l'adoucissement des lois rendit le failli moins insolvable.

Malheureusement les souverains et les tribunaux conservèrent longtemps le droit de rompre les contrats privés, ou du moins d'en suspendre l'effet, par les « lettres d'Etat » ou « arrêts de surséance » qui dispensaient des gens en faveur d'acquitter leurs dettes. Que de fois les prêteurs se plaignent de ces « lettres de répit, la plus belle monnaie, disent-ils, dont on les paie journellement ! »

Le crédit public était encore bien mince au commencement du XIXe siècle.

De 1800 à 1850, bien que les emprunts d'Etat portassent sur des sommes que nous jugerions minimes aujourd'hui, la part faite aux banquiers était si large qu'ils réalisaient de copieux bénéfices. Le Trésor français rémunérait très haut les services d'intermédiaires dont il n'osait se passer, après deux échecs de souscriptions publiques, en 1818 sous Corvetto, en 1825 sous Villèle. La conversion du 5 0/0 en 4 1/2 tentée par ce dernier sans intervention des banques, n'avait réussi que pour 30 millions sur 140 millions de rente existante.

Ce fut seulement en 1854 qu'un premier emprunt d'Etat, directement offert au public, ayant réussi, l'on commença d'appeler au guichet les petites bourses, comme on venait d'appeler les petites gens au scrutin. En même temps naquirent les établissements de Crédit dont l'objectif consistait à faire en très grand de très petites affaires, à devenir le banquier de la classe moyenne et populaire. Par eux condensées, puis mobilisées en lingots redoutables, les parcelles d'épargne ont obligé le « Veau d'Or » à descendre de son autel pour aller chercher sa pâture ; ces « boîtes à milliards » par la concurrence qu'elles sont forcées de se faire entre elles, ont contribué à démocratiser la puissance de l'argent, en même temps qu'elles en transformaient le commerce.

CHAPITRE V

DESTRUCTION DES ANCIENS CAPITAUX, REMPLACÉS AU XIXe SIÈCLE, PAR DES FORTUNES BEAUCOUP PLUS GRANDES

L'histoire de l'argent, sous ses diverses formes et dans ses manifestations variées, conduit à cette conclusion que : par la force des choses, toutes les fortunes mobilières du moyen âge sont détruites, disparues, tombées en poussière. Il n'en subsiste pas une seule. Quant à celles des temps modernes, elles sont tellement atteintes que les riches des XVIIe et XVIIIe siècles ont à peine aujourd'hui une modeste aisance, et que ceux qui jouissaient dès lors de cette aisance modeste ne sauraient plus vivre sans travailler.

Il suffit pour s'en convaincre de mesurer depuis mille ans l'amincissement, on pourrait dire la volatilisation d'un capital déterminé sous la triple action combinée de la valeur marchande, et par conséquent du pouvoir d'achat des métaux précieux, de la dépréciation de la monnaie de compte qui, tout en conservant son nom de « livre », signifie une quantité de plus en plus petite d'or ou d'argent, de la baisse du taux de l'intérêt enfin, puisque c'est avec cet intérêt annuel que l'on vit. Mille livres, à la mort de Charlemagne, correspondaient à 3.650.000 francs de nos francs-papier de 1927, produisant 10 pour 100 d'intérêt.

Sautons quatre siècles pour arriver à l'avènement de Saint-Louis : nos mille livres de 1225 n'équivalent plus qu'à

500.000 francs actuels, produisant 50.000 francs de rentes. C'est encore un budget présentable, pour le rentier, d'ailleurs scrupuleux, qui ne prête pas son bien à usure, et qui, tenant à l'estime de ses concitoyens et à l'absolution de son confesseur, se contente du taux modique de 10 pour 100.

En 1300 le taux de l'intérêt et le pouvoir de l'argent n'ayant guère varié, mais la monnaie étant fort dépréciée, les mille livres ne sont plus, en capital, que 320.000 francs; en 1400, elles ne valent plus que 170.000 francs. Notre capitaliste en 1500, est réduit à 140.000; mais, comme le taux de l'intérêt courant n'est plus que 8,33 pour 100, il ne jouit annuellement que de 11.600 francs de revenu.

De 1500 à 1600 tout baisse à la fois et le rentier se trouve, après ce nouveau cycle de cent années, sous le règne de Henri IV à l'aurore des temps modernes avec 2.100 francs actuels à dépenser par an. Il n'est plus ni riche, ni aisé, il n'a plus de quoi vivre. En 1700 son petit pécule a continué à s'évaporer : les 1.000 livres, ou 22.200 francs, ne rapportent plus que 1.100 francs; au moment de la Révolution notre homme ne touche plus que 450 francs. En 1900 il avait pour toute fortune 4.750 francs de capital soit, à 4 pour 100, 190 francs d'intérêt; depuis la guerre, et avec la substitution du papier à l'or il ne possède plus que 38 francs de rente; c'est un bien modeste livret-ouvrier à la caisse d'épargne; ce n'est même pas une journée de travail dans certains métiers très rétribués.

Un revenu de 1.000 francs, pris pour symbole de la valeur mobilière, a subi depuis le XIII[e] siècle par les trois causes de moins value indiquées ci-dessus, un dépérissement qui l'a réduit à 0.76 centimes. Ces 0.76 centimes sont tout ce qui reste des 1.000 francs de revenu mobilier de l'an 1200. On peut faire le même calcul pour toutes les autres époques ; on verra que, pour être moins entière, la dépossession du propriétaire mobilier, n'en a pas été moins considérable : sur 1.000 francs de revenu de l'an 1700, c'est-à-dire d'il y a

seulement deux siècles et quart, il ne reste que 33 francs.

Evidemment, ces calculs absolus ne peuvent s'appliquer *pratiquement* à aucun cas particulier. Il n'a pas existé depuis Philippe-Auguste, ou depuis François Ier, ou depuis Louis XIV, une seule fortune métallique qui se soit transmise d'un individu à un autre, sans aucune vicissitude autre que l'avilissement progressif auquel nous venons d'assister. Mais quand l'économie politique énonce que le capital n'est que du « travail accumulé » — joint à des hasards favorables pour les élus des grands succès d'argent — et que l'on coudoie tous les jours des riches qui ne travaillent pas et dont les pères n'ont pas travaillé davantage, on se demande si, en tenant cette affirmation pour vraie à l'origine, l'accumulation de travail dont ce capital est le résultat ne remonte pas à des époques bien reculées; si la jouissance des descendants de l'accumulateur primitif, qui possèdent toujours et ne travaillent jamais, ne se prolonge pas depuis assez longtemps pour que les classes déshéritées, qui ne possèdent jamais et qui travaillent toujours, n'aient pas quelque titre à demander la révision de ce qui semble être un privilège éternel, dans une société comme la nôtre, ennemie de tout privilège et très vivement éprise d'égalité.

C'est pour cela qu'il m'a paru important de montrer ici que tous les capitalistes mobiliers, sans exception, sont de date récente et même très récente, et qu'il n'est pas possible, chiffres en mains, qu'il en soit autrement.

La destinée des capitalistes fonciers fut beaucoup plus douce. Les hauts et les bas, inséparables de tout ce qui dure, ont pu atteindre leurs personnes; mais leurs biens n'ont été affectés en définitive par aucune fatalité fâcheuse. Au contraire, la force des choses, les progrès de la civilisation travaillaient pour eux, maintenaient ou augmentaient leur valeur.

Le traitement si opposé, dont les capitalistes mobiliers et fonciers ont été l'objet dans l'histoire, va-t-il prendre fin?

La terre a profité jusqu'ici, pour la vente de ses produits, d'avantages que la facilité des communications dans le monde entier fait presque disparaître ; son monopole est menacé et, quelques barrières qu'on imagine pour en perpétuer l'existence, dans un avenir plus ou moins proche il est condamné. Au XVI[e] siècle, on n'a pas arrêté l'or et l'argent qui ont contribué à spolier le détenteur de métaux précieux en France. Comment arrêterait-on le blé, ou la laine ou le sucre de l'étranger qui gênent les détenteurs des similaires indigènes ?

En tous cas, la terre d'aujourd'hui, sans toutefois maintenir la valeur d'avant-guerre, puisqu'elle n'a pas généralement quintuplé en francs-papier, a tout autrement résisté que les valeurs depuis 1914 ; et, comme on le verra plus loin, le même sol se prête et s'adapte historiquement, sous le coup de la nécessité, à des variations de culture presque indéfinies.

Bien que, considérées en elles-mêmes et abstraction faite de leurs possesseurs, depuis 1200 jusqu'à 1927, la fortune mobilière se soit évanouie, tandis que la fortune foncière grandissait — malgré les reculs plus ou moins rudes, les terribles *kracks*, dont elle a été victime dans les siècles passés, — si l'on fait l'histoire des individus et non pas seulement celle des chiffres, on remarque que toutes les fortunes privées, quelle que soit leur nature, n'ont pas cessé d'être dans un mouvement perpétuel. Le passage de la pauvreté à l'aisance, de l'aisance à la richesse, et le passage opposé de l'opulence à la misère, ont été la règle commune, l'état normal des temps qui nous ont précédés.

Par suite les allées et venues des familles, du haut en bas et du bas en haut de l'échelle sociale, ont été constantes et très rapides. L'égalité naturelle qui est au fond de l'humanité, la sélection des intelligences a joui, non pas — cela va de soi — de la plénitude des droits qu'elle possède aujourd'hui où aucune entrave ne l'arrête, mais de droits beaucoup plus étendus qu'on ne se le figure, étant donnée la construc-

tion d'une société qui parquait chacun en apparence dans une case infranchissable.

Ce serait un livre bien curieux que le récit de l'existence de cent familles françaises, prises au hasard en l'an 1200 dans tous les rangs de la société depuis les hauts barons jusqu'aux plus humbles serfs et qui les suivrait jusqu'en 1927. On y verrait les plus étonnantes péripéties.

Malheureusement la trace des petites gens n'est pas facile à suivre; ce sont des filets d'eau dans un océan. Ils font si peu de bruit et tiennent si peu de place. Pour ces microbes de l'organisme social, il n'existe pas de microscope à portée de l'historien. On ne les aperçoit que quand ils grossissent. Un individu émerge-t-il à la surface, sort-il de l'ombre, les renseignements abondent. Tant que ses descendants demeurent dans une certaine lumière, on arrive à ne pas les perdre de vue. Mais quand ils plongent, quand ils rentrent dans la foule, l'obscurité se fait de nouveau sur eux; et bien des familles qu'ainsi l'on croit éteintes sont seulement disparues. On ne les avait vu monter qu'à partir d'un certain niveau, on ne les voit également descendre que jusqu'à un certain niveau; c'est comme la ligne de l'horizon à laquelle apparaît et disparaît le soleil.

D'après les cas nombreux de décadence et d'élévation qui me sont passés sous les yeux, je crois que l'histoire privée des Français, à mesure qu'elle sera mieux connue, confondra fort ceux qui nous vantent si volontiers la stabilité sociale du « bon vieux temps », en même temps que ceux qui rêvent d'une remise à neuf de la société actuelle, ayant pour objet un nivellement obligatoire des fortunes : les opinions « rétrogrades » et « avancées ».

Cette stabilité sociale ne pouvait aller sans la stabilité pécuniaire, puisqu'on ne gardait un certain rang qu'avec une certaine bourse: et la bourse de chacun a subi mille fluctuations depuis sept siècles. La richesse (terrienne ou métallique) de notre propriétaire de 1.000 livres-tournois, accrue

par les mariages et les successions, morcelée à l'infini par les partages, *même dans les maisons nobles*, a été dissipée par les prodigues, reconstituée par les thésauriseurs, centuplée par les travailleurs, les habiles et les heureux, dispersée par les indolents, les malchanceux, les déséquilibrés. Les événements politiques y influèrent : la faveur des princes, les postes avantageux; ou les jacqueries, les guerres, les confiscations, depuis l'abolition du servage au XIIIe siècle jusqu'à l'abolition des rentes féodales, d'ailleurs possédées pour la majeure partie par des bourgeois, en 1790.

Quel mystère dans l'ascendance de tant d'inconnus qui ignorent leurs ancêtres! Bien des prolétaires d'aujourd'hui sont les fils des millionnaires de jadis; tel communiste fougueux descend de générations cossues, qui ont exploité les sueurs des populations du moyen âge. Tel réactionnaire endurci, qui défend avec une âpre bonne foi les prérogatives de la naissance, n'est-il pas un noble d'hier, un propriétaire d'avant-hier, longtemps mainmortable et attaché à la glèbe en la personne de ses aïeux?

Car ce reproche, parfois adressé de nos jours aux paysans de vouloir faire de leurs fils des « messieurs » — reproche singulier en somme, puisque cette émulation est l'indice de la prospérité, la source en même temps que le résultat des progrès d'un peuple — ce reproche pourrait s'adresser aux générations qui se succèdent depuis des siècles. Voilà six cents ans, il suffit pour s'en convaincre de pénétrer l'intimité de notre vie nationale, que les « villains » cherchent, autant qu'ils le peuvent, à faire de leurs fils des « seigneurs. » Et beaucoup y ont réussi; cependant il y a toujours des paysans parce que d'anciens seigneurs ont pris leur place dans les chaumières.

Il est une illusion d'optique qui fait croire, dans les siècles écoulés, à la possession exclusive de la propriété foncière, du moins de la grande propriété rurale par la classe aristocratique. L'illusion tient à ce fait qu'autrefois, à mesure

qu'une famille devenait riche elle devenait noble. On ne pouvait pour ainsi dire pas devenir riche sans devenir noble; et pourquoi d'ailleurs se serait-on privé de la noblesse lorsqu'elle venait d'elle-même à l'argent? De nos jours, où le châtelain en cuirasse est devenu un châtelain en veston, nous voyons nettement la révolution sociale par laquelle, depuis un Baudouin-le-Fourbe ou un Geoffroy-le-Barbu, spéculateurs en batailles du XIII[e] siècle, jusqu'aux « sires » du XX[e] siècle, lutteurs d'usines ou de comptoirs, des avènements successifs finirent par transférer les demeures historiques aux illustrations de la Banque, de la Métallurgie, des Produits chimiques ou des Vins mousseux, installés dans la « Tour de la Ligue », la « Chambre du Roi » ou le « Pavillon des Grâces. »

Mais, loin d'être propre à notre temps, ce fait est permanent depuis sept siècles et sans doute éternel. L'extrême richesse des gens que l'ancien régime eût nommés « roturiers » frappe aujourd'hui davantage, parce que le riche du XX[e] siècle dédaigne, le plus souvent, les vaines apparences de gentilhommerie, qu'il veut régner démocratiquement sous son nom plébéien, tandis qu'il y a deux ou trois cents ans son premier soin eût été d'en changer, et qu'ainsi, à distance, nous qui le trouverions « seigneur » de quelque chose nous ne verrions pas aussi nettement son entrée dans la caste privilégiée.

Un maître de forges achèterait aujourd'hui de la descendance de Brantôme, éteinte dans la misère, l'immense domaine de Bourdeilles, qu'il ne se parerait pas, comme Jean Bertin, bourgeois de Périgueux, enrichi dans la fabrication du fer, acquéreur de cette seigneurie en 1730, des titres de comte de Bourdeilles, seigneur de Brantôme et premier baron du Périgord. Si ce transfert de propriété est plus visible depuis la Renaissance, c'est que les acheteurs, tous gens de finance, sont d'un autre métier que les vendeurs, gens d'épée, tandis qu'au moyen âge ils étaient presque tous

de profession militaire, la seule qui permît aux laïques d'acquérir et de conserver; on disait alors :

De charron soldat
De soldat gentilhomme
Et puis marquis
Si fortune en dit...

Depuis cent ans bien des gens se vantent « d'être venus à Paris en sabots », et de ce que leur père était un paysan. Or ce n'est pas toujours vrai, le père souvent était davantage. Autrefois les nouveaux riches se vantaient que leur père fût au moins un petit bourgeois ou un marchand, or ce n'était pas toujours vrai non plus; le père souvent était moins que cela. L'orgueil démocratique d'aujourd'hui, l'orgueil aristocratique d'autrefois peuvent tous les deux nous induire en erreur et nous faire croire que les parvenus sont actuellement plus nombreux et qu'ils aient été anciennement plus rares.

Toujours est-il que dans notre xxe siècle il ne se rencontrerait sans doute pas beaucoup de domestiques devenus gentilshommes, voire ambassadeurs, comme il s'en vit maints exemples notables sous Henri IV et Louis XIV : Gilles Ruelland, qui mourut baron de Tressan, Seigneur du Rocher-Portail et de Montaurin, laissant une grosse fortune à ses cinq enfants dont une fille devenue duchesse de Brissac avec 12 millions et demi de dot — de notre monnaie — avait débuté vers 1585 comme valet d'un marchand de toiles. Longtemps charretier, il n'avait jamais chaussé que des sabots. La première fois qu'il mit des souliers à ses pieds, racontait-il plus tard, il en était si embarrassé qu'il ne savait comment marcher.

Un autre domestique, comme celui là « né aux finances », fut Massé Bertrand, fils d'un paysan d'Anjou qui, d'abord laquais chez le président Gayan, puis clerc chez un procureur, ensuite commis, parvint insensiblement à être trésorier de

l'Epargne (1628), seigneur de la Bazinière et mourut riche de 100 millions de francs actuels. Son fils épousa une demoiselle d'honneur de la Reine et sa fille, mariée à l'intendant de justice en Anjou, méprisait fort cependant la noblesse de robe.

Gourville, Gil Blas de la réalité, dépassait fort celui de Lesage. Après avoir débuté chez un procureur d'Angoulême, il entre comme valet chez l'abbé de La Rochefoucauld (1642), passe au même titre au service du prince de Marsillac, le futur auteur des *Maximes*, dont il devint un peu secrétaire, tout en portant la livrée — casaque rouge à galons d'argent. Puis de pourboires en pots-de-vin, et de métiers en métiers, après avoir troqué son nom de Jean Héraut contre celui de la terre de Gourville dont il avait acquis la seigneurie, il finit par être nommé ambassadeur en Espagne, d'où il revint conseiller d'Etat, aussi riche que considéré, marié « secrètement », mais au su de tous avec une des trois sœurs du duc de La Rochefoucauld, et souvent admis à l'honneur envié de faire la partie du Roi.

Tous les parvenus ne publiaient pas, comme Gourville, leur modeste origine ; le cardinal Dubois fit soigneusement disparaître les traces de son passage, comme valet, chez un principal de collège, avant de devenir précepteur du duc de Chartres. Antoine Crozat, non plus, n'aimait pas se rappeler qu'il avait débuté comme laquais chez Pennautier, lorsque devenu marquis du Chatel, il portait le cordon bleu des Chevaliers du Saint-Esprit, en vertu de la charge achetée par lui de trésorier de l'ordre et qu'il mariait sa fille au comte d'Evreux, fils du duc de Bouillon.

Aux XVIIe et XVIIIe siècles ce qu'on appelait noblesse n'était — pour les dix-neuf vingtièmes d'après Cherin — que du tiers état enrichi, élevé, décoré, possessionné. Lorsque des lettres patentes de Louis XIII, en faveur des bourgeois de Sens ou de Langres, les *confirmaient* — ils en jouissaient régulièrement depuis Charles VII — dans le droit de

posséder des terres nobles sans payer aucun impôt, le même « privilège » avait été concédé aux bourgeois de toute la France, ou à peu près. On le voit lors de ces « dénombrements » officiels des fiefs, faits par l'administration.

Un contrat de 1523 constate que Guy du Fardeau, *homme-serf*, est propriétaire d'une pièce de terre du nom de La Rochette (près Semur, dans la Côte-d'Or); dix ans plus tard ce du Fardeau, marié à une femme franche, est affranchi lui-même du servage par son seigneur, qui veut ainsi « lui donner moyen d'avancer ses enfants, ce qu'il ne saurait faire, restant serf. » Autour de sa maison cet ancien « homme de corps » groupe un domaine, creuse un étang, plante des vergers ; il jouit des mêmes droits que les « francs-bourgeois et habitants de Dijon. » En 1570, la famille du Fardeau a grandi ; le fils de Guy est qualifié d'écuyer, homme d'armes, seigneur de Sauvigny ; il est riche. Le fils du serf traite d'égal à égal avec son suzerain Guy de Rabutin, le grand-père de Mme de Sévigné. Celui-ci s'est seulement réservé le droit de justice. En 1610, le petit-fils de du Fardeau, qui s'appelle *Hugues de Montbezon*, achète enfin le droit de justice qui lui manquait; ses enfants ont des charges militaires; c'est un gentilhomme.

Remontons plus haut, prenons la liste des hommes d'armes qui paraissent aux « monstres » ou revues, aux diverses dates de notre histoire; consultons les cartulaires des abbayes, mines précieuses de documents en ce genre, nous verrons disparaître à chaque siècle des quantités de noms, que remplacent, aux siècles suivants, d'autres noms sortis de l'obscurité. Dans le Nord les désastres de Poitiers, d'Azincourt; dans tout le royaume les dévastations de la guerre de Cent ans révolutionnèrent la fortune privée et l'état social, en détruisant les choses (châteaux, moulins, etc.) et les droits attachés à ces choses, et les gens qui les possédaient.

Une partie de la classe dirigeante d'alors disparut par fer, ruine, émigration. Les vides furent remplis par des familles

nouvelles. Que de déclassements individuels n'ont pas suivi les guerres locales de château à château! Que de dépossessions ont entraînées les guerres de religion! En temps calme, plus près de nous, que de hasards dans les destinées! Combien de fois, parmi les mendiants arrêtés sous Louis XIV et Louis XV et enfermés dans les hospices, ne se rencontre-t-il pas des membres de familles riches ou nobles, de vieille extraction! Que de rameaux se détachent, de races dont le tronc est demeuré illustre et tombent dans l'humilité d'un quasi-néant! je ne voudrais désobliger personne en citant des noms, chacun de mes lecteurs n'en a-t-il pas sur les lèvres?

Ainsi, sous l'action de causes multiples, les anciennes fortunes mobilières se sont vues fatalement rongées par le temps et l'ensemble des fortunes privées, mobilières ou foncières, a bien des fois changé de mains, transférées involontairement par les anciens riches à des riches nouveaux.

Une dernière question se pose : y a-t-il eu autrefois, comparativement d'aussi grandes fortunes qu'aujourd'hui? Y en en a-t-il eu en plus ou moins grand nombre qu'aujourd'hui proportionnellement à la population? Et d'abord constatons l'augmentation *globale* de la fortune française au XIXe siècle : de 1826 à 1910 elle avait plus que quadruplé. D'après les chiffres fournis par l'administration de l'enregistrement, elle ne dépassait pas, en 1826, 224 milliards de nos francs-papier actuels, atteignait 350 milliards en 1850, 680 milliards en 1869 et 1.020 milliards en 1910. *Nous traiterons plus loin, dans un chapitre spécial, des révolutions sociales de la guerre*, et de l'histoire des fortunes dans ces dernières quinze années.

La hausse était même plus grande en réalité qu'en apparence, puisque depuis le premier quart du XIXe siècle la multiplication des valeurs au porteur, l'usage des dépôts et placements à l'étranger permettait aux « assujettis » de dissimuler plus aisément et dans une proportion plus forte des

biens qui, sous la Restauration et sous Louis-Philippe, consistaient presque exclusivement en maisons et en terres. D'après les successions *déclarées*, la fortune *mobilière* française, n'était en 1851 que de 12 milliards et demi de nos francs ; elle était passée à 125 milliards en 1880 et à 368 milliards en 1910. Or elle était effectivement de 550 milliards, d'après des calculs qui approchaient davantage de la réalité, parce qu'un quart échappait pour divers motifs et de façon diverse aux prises de la taxe successorale ; les « fuites », impossibles à prévenir, provenant autant des petites bourses que des gros portefeuilles, où les « papiers » se transmettent sans souci des formalités et des gens de loi.

Quant à la répartition de cette fortune entre les citoyens de notre République, il existait, *avant 1914*, 945 personnes ayant, *d'après les successions déclarées*, un capital supérieur à 25 millions de francs-papier[1]. Parmi ces 945, il en était 280 qui possédaient plus de 50 millions et 70 qui en possédaient plus de 250, en moyenne 400 chacun. En lui attribuant un intérêt de 4 0/0 ce dernier chiffre correspondait à 16 millions de rente.

Or nous ne trouvons *personne* au moyen âge qui puisse être comparé aux 50 particuliers formant la plus haute catégorie de ces revenus du XXe siècle. Personne, jusqu'au XVIe siècle n'a possédé ni seize ni même dix millions de rente. Seule la dépense de Saint-Louis en 1251, année de croisade, atteint 19 millions de nos francs ; mais ce total très exceptionnel ne se retrouve plus les années suivantes. Louis IX n'avait rien d'un prodigue ; la pension de la Reine, sa

1. C'est-à-dire 5 millions *d'avant 1914*, multipliés par 5, pour avoir leur équivalence en 1927, comme tous les chiffres qui précèdent, tirés des documents relatifs à l'impôt sur les successions dans les années antérieures à la guerre. Pour éviter toute chance d'exagération, j'ai compté chaque succession comme une famille, un ménage, bien qu'un ménage représente souvent deux successions. Par conséquent ces évaluations sont plutôt au-dessous de la réalité pour la « fortune acquise ». Le lecteur pourra comparer ces chiffres avec ceux du chapitre XI sur « les revenus des Français depuis la guerre. »

femme, pour ses dépenses personnelles était en 1261 de 200.000 francs. Maintes Parisiennes de nos jours, dans les ménages qui possèdent 5 millions de rente, reçoivent davantage de leur mari.

D'après les comptes de l'Hôtel, en 1316, la dépense de Philippe-le-Long, l'un des derniers Capétiens directs était 13.250.000 francs dont 8.500.000 pour la maison du Roi, 3.900.000 pour celle de la Reine, et 850.000 francs pour les enfants de France. Peu après la fin de la guerre de Cent ans, en 1450, Charles VII, dans la seconde partie de son règne, se contentait d'un budget de 5.310.000 francs. Louis XI, trente ans plus tard, (1438) disposait pour sa maison d'une somme deux fois et demie plus forte : 13.800.000 tandis qu'au XVIe siècle, des princes réputés pour leur faste ne consacrent à leur personne et à leur cour, François Ier que 6.400.000 francs (1516) et Henri II que 5.705.000 francs (1558).

D'ailleurs, si je rapporte ici le compte de ces princes c'est à titre d'indication des frais que pouvait exiger alors une existence royale ; ce ne sont guère des budgets comparables à celui d'un particulier de 1927. Le Roi restait maître de confondre l'impôt qu'il tirait de ses sujets comme « souverain » et le produit qu'il tirait de son domaine comme « propriétaire. » Au XIVe siècle, où le budget *de la France*, sous Philippe de Valois (1336) atteignait 175 millions de francs, le revenu personnel du *monarque* s'élevant à 13.250.000 francs, représentait environ 8 pour 100 des recettes de « l'Etat ». Seulement alors, il n'y avait guère d' « Etat. » Trois siècles plus tard, à l'avènement de Louis XIV, le budget du royaume était monté à deux milliards 250 millions et le budget du roi à 105 millions de francs.

Cette « liste civile », inférieure aux 125 millions de francs — actuels — dont jouissait l'empereur Napoléon III, absorbait une part proportionnellement beaucoup plus forte des recettes nationales : 4,50 0/0 en 1640, contre 0,25 0/0 en 1870. A ces 105 millions de dépenses le roi du XVIIe siècle

n'aurait pu faire face avec les fruits de son domaine privé. L'ancien revenu féodal du duc de France, immensément accru depuis l'origine de la monarchie, gardait dans la bourse publique sa place à part et sa physionomie propre.

Il provenait des sources les moins faites en apparence pour se trouver réunies — jouissance d'un évêché vacant, droits sur la vente d'un fief, héritage d'un étranger décédé en France — en réalité ces sommes avaient entre elles un lien traditionnel : c'étaient les recettes « seigneuriales », les mêmes que l'on payait à Louis-le-Gros ou à Philippe-le-Bel, dans les mêmes cas, pour les mêmes motifs, comme suzerain de fiefs. Tels qu'ils subsistaient au milieu du XVIIe siècle, les biens royaux rapportaient environ 50 millions de nos francs par an, dont 20 millions venaient des coupes de bois, 7.500.000 de ce que l'on continuait d'appeler le « domaine de France » et le reste des fermes et droits domaniaux d'autres provinces.

La fortune du souverain eût donc à peine suffi, sous l'ancien régime, à payer la moitié de ses dépenses; or, quoiqu'il ne puisse être fait aucune assimilation pratique entre un roi du XVIIe siècle et un financier du XIXe, nous avons eu en France, en la personne du baron James de Rothschild, mort en 1868 — pour ne citer aucun nom contemporain — un particulier qui possédait au moins ces 100 millions de revenus privés — que Louis XIV n'avait pas — et qui n'avait pas les mêmes frais de représentation que Louis XIV.

L'inventaire de la fortune laissée par M de Rothschild sous le second Empire montait, au dire de personnes bien informées, à 800 millions de francs de l'époque, qui équivaudraient à 4 milliards d'aujourd'hui. J'ajouterai que le fils aîné du défunt m'a personnellement affirmé — sans fixer lui-même aucun chiffre — que l'on devait tenir pour très exagéré celui qui précède, et qui n'a d'ailleurs qu'un intérêt historique puisque, depuis soixante-dix ans, ce gros lingot, coupé en cinq morceaux à la première génération, s'est fort divisé.

Quelques personnes ont joui, sous l'ancien régime, d'un budget de 25 millions de rente, mais ce ne furent pas des personnes privées : le frère de Louis XIII par exemple, Gaston, à qui ses duchés d'Orléans et de Chartres, et le comté de Blois rapportaient quelques 6 millions de nos jours, tant en rentes foncières qu'en ventes de charges judiciaires et autres, était gratifié par le roi de 20 millions de pension sur divers fonds; il est vrai que le paiement de ces pensions, même pour les plus hauts personnages, était toujours un peu problématique.

Le cardinal de Richelieu possédait davantage de son vivant : 70 millions de rentes en francs actuels. Mais la plus grande partie de ce budget était éphémère : 35 millions en biens d'église, doyennés, abbayes, bénéfices innombrables, dont le cardinal porta les titres, s'abstint de faire les fonctions, mais ne manqua pas de toucher les fruits. Le gouvernement de Bretagne lui rapportait 7 millions et demi, il touchait autant de ses pensions sur le Trésor, autant de diverses rentes sur l'Etat gagées par des impôts indirects. Son avoir héréditaire, à sa mort, consistait en 4.700 000 francs de rentes en terres dont 400.000 de son duché de Richelieu, 700.000 de Fronsac, 330.000 de la baronnie de Barbezieux, etc.

Richelieu n'était pas thésauriseur comme son successeur Mazarin qui laissa 975 millions de nos francs actuels; le Roi, dont il avait fait son héritier, refusa cette fortune que se partagèrent les huit neveux et nièces de ce grand ministre, si avide quoique si bon Français.

Par les éléments qui les composaient, par leur mode d'acquisition, par l'emploi même qu'en faisaient leurs titulaires, de tels budgets ne sauraient être assimilés à des revenus « privés. » Soldant des troupes ou achetant des alliances avec l'argent qu'ils avaient mis dans leur poche, ils restituaient ainsi partie de ce qu'ils prenaient sans trop de scrupules. Il ne se vit plus de pareilles fortunes, parce qu'il n'y eut plus de pareilles élévations.

Et non seulement il n'y eut plus de semblables apanages jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, tandis que, de nos jours, il y en eut de supérieurs, mais on ne pourrait même citer aucun revenu analogue à ceux qui oscillaient avant la guerre entre 15 et 20 millions de nos francs.

La catégorie suivante, celle des revenus de 5 à 15 millions qui se composait il y a quinze ans d'une *centaine* d'individus, en comptait une dizaine au plus sous l'ancien régime, cinq ou six à peine au moyen âge. Encore devrons-nous tenir pour véridiques les chiffres attribués par leurs contemporains à certains personnages qui payèrent le succès de leur tête. Tel ce Pierre Rémy « général des finances » condamné à être pendu (1328) et qui laissait, dit-on, 260 millions de nos francs-papiers. D'autres financiers, Renier Flamand, Machius de Machis eurent à cette époque le même sort; je ne parle pas d'Enguerrand de Marigny, à qui son pouvoir absolu et non, comme le veut la légende, sa cupidité valut la haine de Charles de Valois. Compétitions politiques aussi et non jalousies fiscales, furent les causes des assassinats juridiques d'autres surintendants : Jean de Montaigu au XVe siècle et au XVIe Jacques de Semblançay. Aucun n'avait acquis une opulence exceptionnelle.

La seule grosse fortune non princière du XVe siècle fut celle de Jacques Cœur. Il possédait une trentaine de chatellenies et paroisses, des mines de plomb et de cuivre dans le Bourbonnais et Lyonnais, une papeterie, deux maisons à Paris, deux à Tours, d'autres à Beaucaire, Béziers, Montpellier et Marseille et surtout son bel hôtel de Bourges. Pécunairement tout cela était assez peu de chose : une « mine » alors était une excavation grattée par quelque douzaine d'ouvriers; les chatellenies pouvaient rapporter 300.000 francs.

La richesse de Jacques Cœur venait de son commerce maritime. Au point de vue du tonnage et de la capacité de transport, il existe dans nos ports français actuels 500 arma-

teurs plus importants que n'était Jacques Cœur avec ses douze voiliers. N'oublions pas que, deux siècles plus tard, sous Louis XIV, il ne sortait encore de Marseille que 32 navires par an pour la Turquie et que le mouvement total était alors de 50.000 tonnes dans un port où il est aujourd'hui de 7 millions.

Mais pour Jacques Cœur, le bénéfice, comparé au chiffre d'affaires, était notable et il avait su organiser outre-mer des comptoirs d'achat et de vente dirigés par ses « facteurs ». Malgré tout, sa richesse, au moment de son procès, ne s'élevait pas à plus de 90 millions de nos francs. Si l'on veut ajouter à cette somme un prêt de 45 millions, fait par Jacques Cœur, quatre ans avant (1449) au roi Charles VII, lorsqu'il répondit à ce prince besoigneux : « Sire, ce que j'ai est vôtre », on atteindra tout au plus à 135 millions actuels pour l'apogée de cette proverbiale fortune. Celle du chancelier Duprat, acquise sous François Ier en puisant dans la caisse royale, aurait été, si l'on en croit les mémoires du temps, de 180 millions de francs.

En dehors de ceux-ci tous les autres richissimes furent au moyen âge, les possesseurs de provinces, départements ou arrondissements actuels, connus sous le nom de rois, ducs ou comtes de ces territoires, parce que la propriété féodale se confondait avec la souveraineté. Ces grands feudataires étaient, au point de vue de la fortune, bien inférieurs à nos grands industriels et commerçants d'aujourd'hui. On a vu plus haut que les budgets personnels des monarques français variaient, suivant la prospérité de leurs affaires, de 5 à 15 millions de francs; ce sont les budgets actuels de nos principaux raffineurs de sucre et fabricants de chocolat.

Le duc de Bourgogne, dont les fiefs, moindres en étendue, surpassaient en aisance ceux de son royal cousin, dépensait en 1404 dix millions de nos francs par an. C'étaient les bénéfices annuels, avant 1914, du directeur et principal actionnaire de notre journal parisien le plus répandu. Le comte de

Savoie se trouvait avoir au XIIIe siècle, 3 millions de rente et plus tard, devenu duc, lorsqu'il eut conquis le Génevois et le Piémont, 4.500.000. Il n'est pas de grande marque de vins de Champagne dont le propriétaire actuel n'ait davantage.

Le Dauphin de Viennois, en vendant ses domaines au roi de France pour 21 millions de nos francs ne faisait pas un mauvais marché; car l'argent rapportait 10 pour cent et il n'avait pas auparavant plus de 2 millions de rente. Le comte d'Anjou, le comte de Périgord, le comte de Roussillon, roi de Majorque, n'en possédaient pas plus. Le duc d'Orléans, père de Louis XII, avait 2.700.000 et l'on peut regarder un revenu de 2.500.000 francs comme *rarement dépassé* par les suzerains de nos anciennes provinces au moyen âge. Or nous avions avant guerre 350 concitoyens qui jouissaient de plus de 2.500.000 francs actuels de rente.

Et nous en avions 600 ayant de 1 million à 2.500.000; c'est-à-dire plus que le comte de Bar qui en avait 750.000 et autant qu'Alain-le-Grand, sire d'Albret, père du premier roi de Navarre de cette maison qui en avait 1 million. La famille de Rohan était citée, au XVe siècle, pour sa richesse territoriale qui, d'après un inventaire détaillé, monte à 1.400.000 francs de rente. Nos 7 ou 8 agents de change les plus achalandés se faisaient deux fois autant naguère à la corbeille parisienne.

Une race de la seconde époque à qui la confiance royale valut de grands emplois et des biens grevés de peu de charges, fut celle des La Trémoïlle. Gui, sixième du nom, tirait en 1395 de sa seigneurie de La Trémoïlle 45.000 francs de rente, chiffre qui n'augmenta guère de plus de 5.000 francs jusqu'à la Révolution ; mais, à ce domaine originel ses pères et lui avaient adjoint 26 autres terres dont le revenu global, au XIVe siècle, était de 1.680.000 francs. Il y joignait 2.025.000 francs de multiples « pensions à vie » ou « à volonté » — temporaires ou révocables — dont les donateurs étaient le roi de France, le duc de Bourgogne, la

duchesse de Brabant, le Pape, la reine de Sicile, etc. Il jouissait ainsi de 3.700.000 francs actuels de rente ordinaire; sans compter des dons occasionnels, comme celui de 2.325.000 francs qu'il obtint pour « garde de forteresse », l'année même où il fut tué à la bataille de Nicopolis.

Sous Louis XIV, bien que politiquement diminué au regard de ses ancêtres, le duc de La Trémoïlle avait atteint en 1679 six millions de rente, en francs d'aujourd'hui. Il ne restait pas la moitié de ce chiffre à son héritier au moment de la Révolution. L'autopsie d'une fortune comme celle-là, qui présente l'aspect de la stabilité, montre néanmoins combien les hasards inhérents à la destinée, à la capacité, au caractère propre des individus, ont joué dans les variations de la richesse foncière un rôle plus grand que les fluctuations immobilières, considérées en elles-mêmes, que nous étudierons plus loin : ainsi sur 17 terres et seigneuries possédées par son aïeul en 1395 et disséminées en tout le royaume, le sire de La Trémoïlle, en 1493, n'en détenait plus que 5. Ces 22, qui lui avaient échappé, étaient remplacées par 10 nouveaux domaines. Au siècle suivant (1552) 6 sur 15 ont encore disparu, et 7 acquisitions récentes ne compensent pas les pertes.

Sur 10 terres dont se composait à la veille de la Révolution le patrimoine des La Trémoïlle, une seule, celle dont ils portaient le nom leur avait été transmise depuis 1395; 2 leur appartenaient depuis 1493 — Thouars et Talmont — 3 remontaient seulement à 1679; la propriété des quatre autres n'était pas antérieure au XVIII[e] siècle. Cette fortune qui s'était maintenue cinq cents ans, fut anéantie par la Révolution de 1789.

D'autres disparurent aux temps monarchiques, à la suite d'une disgrâce royale : tel fut le cas de la branche la plus illustre des Montmorency. Le dernier connétable avait doté sa fille Charlotte de 10.500.000 francs de notre monnaie, lorsqu'elle avait épousé le prince de Condé, jusque-là posses-

seur de 350.000 francs de rente de son chef. Mais lorsque Henry de Montmorency périt sur l'échafaud en 1632, ses biens confisqués et donnés à son beau-frère firent de « Monsieur le Prince » l'un des plus riches seigneurs du royaume. Le domaine de Chantilly, qui figurait dans ce patrimoine n'en était qu'un petit fragment ; le duché de Montmorency, que Condé, n'osant porter ce titre, baptisa du nom « d'Enghien », était bien plus vaste.

Aux temps modernes, il n'y a plus chance, pour un heureux capitaine, d'acquérir quelques-uns de ces biens immenses, débris de royaumes, comme à Bouillon et Sedan avait fait Henri de La Tour, le grand-père de Turenne. Les seules voies d'accès à l'extrême richesse sont l'exercice du pouvoir ou le recouvrement des impôts. Il y eut d'ailleurs plus de riches à cette époque *mais non plus de bien-être parmi la masse, au contraire*. Les salaires étaient plus bas et la classe des travailleurs *moitié plus pauvre* sous Louis XV qu'elle n'avait été sous Charles VIII.

Au moyen âge il ne s'était vu, pour ainsi dire, nul revenu annuel — sauf celui des rois — supérieur à 5 millions de nos francs. N'oublions pas qu'il y en a de nos jours 150 ; il s'en vit jusqu'à une dizaine à la fois au XVIII[e] siècle : Zamet, le banquier de la Cour qui avouait 170 millions, Bouhier de Beaumarchais, le trésorier de l'Epargne, qui donnait à sa petite-fille 25 millions en mariage, lorsqu'Henriette-Marie de France, épousant le futur roi d'Angleterre Charles I[er], ne recevait que 18.750.000 francs actuels de dot. La plus grosse fortune foncière appartenait à M[lle] de Montpensier, dont les trois duchés, les principautés de Dombes et de la Roche-sur-Yon, le Dauphiné d'Auvergne, lè comté d'Eu et nombre de fiefs en diverses provinces, rapportaient 10 millions de nos francs sous Louis XIV.

D'autres obtenaient le même chiffre par des voies moins assurées ; Concini, venu en France sans un sou vaillant, évaluait, en 1617 son avoir total à 220 millions de francs

d'aujourd'hui ainsi détaillés : 31 millions d'offices, non compris celui de gouverneur de Normandie, autant du marquisat d'Ancre et d'autres terres, 75 millions de placements, la plupart à Rome et à Florence, 56 millions que faisait valoir pour lui le fermier des Gabelles, le reste en meubles, pierreries et argent comptant.

Plus heureux que le fils du petit notaire florentin qui ne jouit pas longtemps de ces prises rapidement faites, le cadet de Gascogne Nogaret de La Valette conserva et accrut sous les premiers Bourbons ce qu'il avait acquis sous le dernier Valois et mourut duc d'Epernon avec près de 9 millions de rente. La moitié venait de 23 terres titrées dont il était propriétaire : duchés d'Epernon (600.000), de La Valette (275,000), baronnies de Lesparre (375.000), de Castelnau, comtés de Foix, de Loches, « captalat » de Buch (100.000). Le reste consistait en appointements : Colonel général de l'infanterie (1.600 000 francs) ; gouvernement de Guyenne et autres (1.150 000 francs) ; en pensions, gratification annuelle du fermier des gabelles (250.000). Les biens mobiliers ne consistaient qu'en 675.000 francs de rentes sur l'Hôtel-de-Ville de Paris et sur la recette générale de Rouen.

Mobilières au contraire, plutôt que foncières, étaient les fortunes récemment édifiées, de ces « généraux » des finances et de leurs officiers de tout grade, chargés de lever et de commander cette armée de pistoles, d'écus et de louis d'or, dont ils gardaient une bonne part. Il est alors entrepris par l'Etat sur ses sujets une sorte d'expédition pécuniaire; il fonde le budget, prend aux uns, demande aux autres et parvient à se faire offrir — par la vente des fonctions publiques — ce qu'il ne peut ni prendre ni demander.

Cette création de la fiscalité, au XVIIe siècle, permit au partisan Le Camus et à Mathieu Garnier, trésorier des parties casuelles, de gagner chacun 150 millions; au fermier des gabelles Feydeau de laisser 9.500.000 francs de revenu ; au payeur des rentes Le Ragois et au surintendant Bullion de

se faire l'un 13 millions, l'autre 17 millions actuels de rentes. De même la création de la féodalité, six siècles auparavant, avait permis à Bernard-le-Louche de se faire comte d'Armagnac, à Guillaume Taillefer de s'installer comte d'Angoulême, à Thibault-le-Tricheur et à Godefroy-le-Barbu de gagner le comté de Champagne et le duché de Brabant.

A côté de ceux qui se taillaient de grands fiefs d'argent dans l'anarchie financière, de moins hardis, de moins heureux, obtenaient encore des lots sortables : Lambert 65 millions, Puget, une cinquantaine. Un demi-siècle plus tard un certain ordre s'établissait; bien que le grand Colbert, tout en réformant la France, se servît-il lui-même à l'insu du prince et que Louvois, peu avant sa mort, se vit retirer les « postes étrangères », à la suite d'une scène violente où le roi lui reprocha de s'en approprier une trop large part.

La fièvre passagère du système de Law n'engendra point de conquêtes solides. Samuel Bernard avait-il été saigné par Louis XIV comme le *Bourgeois Gentilhomme* par le noble Dorante ? Toujours est-il que le célèbre banquier ne laissa pas plus de 100 millions de notre monnaie. Les frères Paris restèrent bien en deçà d'un pareil chiffre. Mme de Pompadour reçut de la cassette royale des sommes que les pamphlets de la Révolution crurent pouvoir totaliser à 350 millions d'aujourd'hui, pour les vingt années que dura son règne. Mais elle était si prodigue qu'elle n'amassa rien et son frère Marigny recueillit seulement de quoi payer ses dettes.

Il n'y eut certainement pas au XVIII[e] siècle d'aussi exceptionnelles richesses qu'au XVII[e], ni parmi les financiers, ni parmi les grands seigneurs et si le passif du prince de Guéménée atteignit 330 millions de nos francs, cela ne prouve pas que cette branche de la maison de Rohan eût jamais possédé une pareille somme.

Le premier duc de Rohan, qui posséda sous Louis XIII 3.900.000 francs de rente était regardé comme un des plus opulents de son temps ; à juste titre car la catégorie des

revenus *de 2 millions et demi* à 5 millions, qui se composait, avant 1914, de 150 personnes, ne comprenait guère au moyen âge que quelques grands vassaux et, aux deux derniers siècles, qu'une quinzaine d'individus.

Quant aux revenus inférieurs à ceux qui précèdent, mais *supérieurs à un million* au nombre de 600 ou 700 dans la France actuelle, il n'y en avait pas le dixième de ce chiffre dans la France monarchique, le vingtième dans la France féodale. La pension annuelle du « Beau Dunois », le bâtard d'Orléans était en 1433 de 135.000 de nos francs ; les princes légitimes n'étaient pas mieux rentés : le comte d'Angoulême, grand-père de François Ier, recevait 115.000 francs. La dépense annuelle de la duchesse de Bourgogne, douairière, à Arras, était de 212.000 francs.

On relève, du XIIIe au XVIe siècle, quelques dots exceptionnelles : celle de Jeanne, fille du duc de Bourbon, mariée (1349) au futur roi de France Charles-le-Sage, qui monte à 21.400.000 francs actuels; celle de 18 millions et demi donnée à sa fille Bonne, par le duc de Berry, oncle de Charles VI; on peut citer encore deux dots de 7 à 8 millions reçues par Blanche de Savoie et par Agnès de Périgord, à l'occasion de leur mariage, la première avec Galéas Visconti, seigneur de Milan (1350), la seconde avec Jean d'Anjou-Sicile.

Un certain nombre de princesses sont gratifiées de dots qui varient de 3 millions à 3.500.000, lorsque l'alliance à conclure est assez flatteuse ou le fiancé assez exigeant pour que les parents de la future s'imposent quelque sacrifice. Hormis ces cas, les chiffres sont assez sensiblement inférieurs : au commencement du XIIIe siècle une princesse de Lorraine recevait 1.200.000 de nos francs; au XVIe siècle la dot de Thiébault, fils aîné du duc de Lorraine, était de 1.500.000. Jeanne de Périgord, comtesse d'Armagnac, a 730.000 francs et Louise d'Albret, fille d'un des plus riches seigneurs du Midi, en a 900.000 ; une fille du duc de Bourgogne unie (1316)

au comte régnant de Savoie, ne reçoit que 585.000 francs ; une autre, épousant le fils du comte de Valentinois, se contente de 200.000.

Chez les vassaux de moindre envergure, nous ne rencontrons plus de dots qui dépassent 500.000 francs et nous en trouvons souvent de 100.000. Dans la haute chevalerie 300.000 francs (de notre monnaie) étaient un apport très normal : c'est celui de la future femme de Pierre de Bauffremont. Catherine de Haraucourt, mariée à Jean de Ludres (1389) ne recevait que 200.000 francs; mais la fille du vicomte de Montélimar a 372.000; la femme du seigneur de Duras 355.000 et Mlle de Gimel, fille d'un chevalier de l'Ordre, mariée (1571) au fils du seigneur de Saint-Chamans, aussi chevalier de l'Ordre, a 420.000 francs.

La moyenne noblesse ou la bourgeoisie nous ramène à des chiffres tout différents : 125.000 francs sont, dans cette classe, le maximum d'une fille considérée comme un bon parti; la plupart ont de 40 à 50.000 de nos francs, et beaucoup se marient avec moins de 10.000. Aux XIVe et XVe siècles 2.500 francs étaient un capital très sortable pour les filles de marchands, « maîtres » de métier et autres petits citadins.

Ces chiffres augmentèrent dans la seconde moitié du XVIe siècle : la classe des patrons, des fonctionnaires, s'est évidemment enrichie, tandis que le prolétariat, le simple peuple, s'appauvrissait par la baisse des salaires. Au temps de la Ligue il se trouve nombre de femmes de maîtres-tanneurs, tisserands et cordonniers avec 5.000 et 10.000 francs, des femmes de patrons boulangers et drapiers avec 15 et 25.000 francs de dot, un notaire, un avocat, épousent des filles qui leur apportent de 35 000 à 75.000 francs.

Aux temps modernes les chiffres ont beaucoup haussé. Le « plus gros mariage » de Paris, à la fin du XVIe siècle, avait été celui de la fille du président Jeannin avec 2.100.000 francs de dot; au milieu du XVIIe la fille du chancelier Séguier en

reçut 7.500.000. L'écart entre ces deux sommes permet de mesurer l'ascension récente de la noblesse de robe. Mlle de Montmorency-Bouteville, sœur du futur maréchal de Luxembourg avait 3.750.000 ; le maréchal de Roquelaure donnait à sa fille, mariée au comte de la Vauguyon 3.200.000 francs et le maréchal de Chatillon 2.500.000 francs à la sienne; la fille du maréchal de Thémines épousant J. de Gontaut est pourvue de 1.200.000 francs. Telles sont les plus favorisées, les filles des seigneurs de Cour.

Quoiqu'il soit impossible de prétendre évaluer, dans la France d'autrefois, le nombre des possesseurs d'une richesse moyenne ou d'une large aisance, comme nous pouvons le faire dans la France contemporaine, grâce aux taxes sur les successions ou sur les loyers, il est certain qu'il y avait, dans la population de 1913, comparée à celle de 1700 ou de 1500, une proportion beaucoup plus forte de gens qui possédaient 50, 100 ou 200.000 francs-papier de rente. Sur environ 11 millions de ménages ou de feux, 125.800 jouissaient il y a quinze ans, d'un revenu annuel de 37.500 à 75 000 de nos francs actuels; il en existait 61.000 tirant de leur patrimoine de 75.000 à 200.000 francs; 10 900 encaissaient de 200 à 400.000 francs et 5.200 dépassaient ce dernier chiffre.

Combien y en avait-il de chaque catégorie parmi les sujets de François Ier ou de Louis XIV ? Dans la petite bourgeoisie d'alors on appelait « capital » ce que la même classe appellerait maintenant « misère » ; et, dans la haute bourgeoisie, le même revenu qui, de nos jours, inspirerait le dédain, semblait il y a cent cinquante ans fort convenable. Quant à l'opulence, d'après le mémoire de l'intendant Basville, en 1698, le Languedoc, sur 400.000 feux ne comptait pas 15 familles qui eussent 350.000 francs de rente, et très peu, dit-il, qui en approchassent, sauf quelques grands seigneurs qui sont à Paris.

C'est à Paris qu'étaient en effet concentrés, il y a deux siècles ainsi que de nos jours, bien que d'autre façon et pour

d'autres causes, le plus grand nombre des riches Français; mais, il y a quinze ans la contribution personnelle-mobilière du *département de la Seine*, équivalait, *à elle seule*, à plus du quart de cet impôt dans la France entière; tandis qu'en 1703 la capitation de la *généralité de Paris* — c'est-à-dire de 6 à 7 départements actuels — ne représentait pas le dixième de l'ensemble de la capitation du royaume. Cette différence, dans la capitale, tient en grande partie à ce que le *nombre des riches était relativemcnt* faible parmi la population.

Les différences entre l'ancien régime et le temps présent ne sont pas les mêmes à tous les degrés de l'échelle sociale. Elles sont beauconp moindres par exemple dans la classe populaire, dont les recettes prises en bloc avaient seulement doublé jusqu'en 1913, que parmi les richissimes dont la fortune avait sextuplé.

Le XIXe siècle, où s'est fondée l'égalité dans les codes, avait donc vu croître l'inégalité dans les fortunes. Mais, si le même siècle où s'est fondée l'égalité politique, a vu surgir des inégalités pécuniaires, supérieures à celles des siècles passés, cela ne prouve-t-il pas que les révolutions politiques et les phénomènes sociaux sont indépendants les uns des autres, qu'il n'y a point entre eux de connexité nécessaire, encore moins un rapport de cause à effet? Il est arrivé que, sur le point même qui lui tient le plus à cœur, notre démocratie, passionnée pour le nivellement, *s'est vue contrainte*, *par ses intérêts*, d'élever dans son sein des altesses économiques plus éminentes que toutes celles des monarchies abolies.

Deux sortes d'opulences s'étaient succédé durant six cents ans, de 1200 à 1800; au moyen âge, la collectivité dut payer sans compter ce dont elle avait le plus besoin, l'ordre, la sécurité, la paix. A qui donnait... ou promettait ces biens primordiaux, allaient de droit l'argent, avec la puissance et la gloire. L'homme d'argent, c'est l'homme de

force, le guerrier qui a réussi. Il a gagné, il a droit de jouir du butin, de la portion du sol qui lui appartient, propriétaire des gens comme des choses, et tirant du tout le meilleur parti jusqu'à ce qu'un plus fort le dépossède et le remplace. Tels furent les riches du moyen âge.

Lorsqu'ils eurent tous été dépossédés et remplacés par un suzerain unique qui, ne tolérant plus d'autre force que la sienne, rendit l'ordre obligatoire et la sécurité banale, il fallut organiser le « faire-valoir » de cette seigneurie énorme, d'allure et d'espèce nouvelle que l'on nommait l' « Etat ». Bon gré, mal gré, la collectivité paya pour avoir la guerre extérieure, comme elle avait payé précédemment pour avoir la paix intérieure, et, tondue d'assez près pour la gloire, elle récompensa amplement les intermédiaires indispensables qui savaient comment la tondre et se chargeaient de l'opération : maltôtiers, partisans, collecteurs et trésoriers de haut grade. Ceux-ci acquirent, de Henri IV à Louis XVI, des fortunes de princes féodaux, plus liquides et moins périlleuses à défendre. Tels furent les riches des temps modernes.

Tandis que toutes les opulences notables avaient été balayées par la Révolution, il sembla, dans ce pays nivelé, ordonné, voué par la loi au morcellement des héritages, ne plus rester place pour aucune des ascensions financières, dont on avait gardé le souvenir. Cependant il plut à la collectivité de payer ceux qui organisaient, non ses gendarmes ou ses impôts, mais son bien-être, ses jouissances privées. A qui sut lui fabriquer quelque marchandise nouvelle ou lui vendre à bas prix quelque objet jadis cher, susciter et satisfaire un désir assez durable pour devenir un besoin, augmenter par cette production la richesse publique, le public donna pour récompense une part de cette richesse accrue, part incomparablement plus grande que celle des soldats couronnés du temps chevaleresque, ou des pourvoyeurs de budget du temps monarchique. Tels sont les riches du temps présent.

En résumé on s'enrichissait aux temps féodaux en dépouil-

lant ses voisins, aux temps modernes en volant l'Etat; on s'enrichit aujourd'hui en enrichissant ses voisins et l'Etat; l'opération est certainement plus honnête.

A noter en effet, que par une coïncidence fondamentale, c'est à partir du moment où cette élite s'est enrichie — à partir de 1850 — que le taux des salaires de la masse s'est élevé; et, plus les privilégiés s'enrichissaient depuis 1870 plus le prix du travail, sous toutes ses formes, augmentait, tandis que le prix des objets nécessaires à la vie tendait à décroître.

De sorte que cette richesse nouvellement conquise, non point dérobée au peuple, ni obtenue du roi, mais bien créée, tirée du néant par la science; cette conquête individuelle de quelques-uns est accompagnée d'un gain collectif, d'un gain vraiment social. Car on se ferait une idée très fausse de la réalité des choses, si l'on tirait de l'histoire des fortunes privées cette conclusion que l'écart a augmenté entre les conditions humaines. Théoriquement, au point de vue des chiffres, ce serait vrai. Pratiquement, au point de vue des faits, c'est le contraire qui est arrivé : l'étude des dépenses nous l'apprend; le mouvement des prix a permis au travailleur, avec son salaire doublé, d'améliorer sa vie plus que les riches ne pouvaient embellir la leur avec leurs fortunes quadruplées ou sextuplées. Tels sont les faits singuliers qui s'offrent à la méditation des sages[1].

1. Voyez notre *Nivellement des jouissances*, 1 vol. in-18, chez Flammarion.

LIVRE II

LA TERRE
ET LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

CHAPITRE PREMIER

LA PROPRIÉTÉ DES PERSONNES — LE SERVAGE

L'état des personnes, et surtout les formes de la propriété, ont été fixés au début du moyen âge d'une façon qui ne demeura pas invariable, qui au contraire ne cessa de se modifier avec les années, mais qui *partout* subsista dans ses grandes lignes, comme un squelette, une carcasse vidée, toujours debout cependant. De sorte que l'on ne pourrait étudier la propriété foncière dans les temps modernes, ceux qui la possèdent et ceux qui la font valoir, sans connaître les origines des règles auxquelles ils sont soumis et des lois qui les régissent.

Les choses de l'époque chevaleresque que l'on nous présente sous des formes poétiques et légendaires, sont tout aussi prosaïques que les nôtres; les mêmes intérêts, les mêmes appétits existent toujours. La seule différence est que les phénomènes économiques changent avec les milieux. La difficulté est de dégager avec une clarté suffisante les causes de faits mal connus eux-mêmes, de décrire dans ce corps social de l'an 1200, le jeu de muscles, l'action de nerfs, que les révolutions ont tant modifiés.

La plus grande de ces révolutions, c'est le changement de point de vue et d'appréciation : 1° sur les choses qui peuvent *être possédées*; 2° sur *les formes* et les degrés de la possession. Tout ce qui concerne la propriété étant convention, chaque peuple, chaque temps a le droit d'avoir la sienne; il

a également le droit de trouver bizarre celle des autres. Les gens du XII[e] siècle estimaient que la personne humaine est une marchandise, ils n'estimaient pas que l'argent en fut une. Ils proscrivaient le commerce des métaux précieux; ils admettaient le commerce de l'homme. Les vertueux scrupules qui les empêchaient de tirer un revenu de leurs capitaux *mobiliers*, ne paralysaient nullement la conclusion de marché de toutes sortes dont leurs frères et sœurs en Jésus-Christ étaient l'objet. De là le servage, les hommes et femmes « de corps » et le cortège des droits, perceptions et produits variés que l'on retirait d'eux; propriété d'une espèce depuis longtemps abolie, mais qui entre pour une part notable dans la fortune privée au moyen âge.

Ne nous abusons pas; cette opinion qu'un homme peut appartenir à un autre homme, que nous jugeons fausse, les plus déterminés philanthropes de nos jours l'eussent trouvée toute simple s'ils avaient vécu au X[e] ou au XI[e] siècle. On en dirait autant de toute la mise en scène des investitures, transmissions ou simplement reconnaissances de propriété : quand un locataire « avouait », en 1350, être tenu d'embrasser la serrure de son propriétaire, ou lui devoir « l'hommage à genoux avec le baiser du pouce », il faisait une chose qui paraît intolérable aujourd'hui, où personne ne se met plus à genoux devant personne, mais qui semblait tout à fait naturelle en un temps où tout le monde se mettait à genoux devant tout le monde.

C'est absolument comme ce terme salutatoire de « votre très humble serviteur », en usage il y a cent cinquante ans *d'égal à égal*, qui vaut tout au plus la « considération distinguée » de nos contemporains, dont le voile banal n'est lui-même destiné qu'à exprimer la plus complète indifférence. Supériorité, infériorité, étaient jadis monnaie courante; la possession, la jouissance, la donation de choses assez mesquines, prenaient une forme hiérarchique et respectueuse, on se passait les uns aux autres ce respect

légal, minutieusement dosé dans les chartes; et ce respect, attaché à des valeurs matérielles, était en quelque sorte immeuble par destination. Question de mœurs: comme ces guerres privées qu'entreprenaient alors les uns contre les autres, non seulement les guerriers de profession appelés « nobles », mais même les roturiers et les gens de métier, qui jouissaient ainsi de prérogatives que notre société, pourtant très libérale, ne reconnaît plus qu'à des souverains. Quoi de plus singulier que de voir, en 1565, un portefaix et un laveur de laine, ou bien un cordonnier et un courtier, signer chez un notaire, à Perpignan, « une paix et trêve pour une durée de cent un ans »; fière manifestation de l'indépendance individuelle, admise et prévue par acte public, dans un temps où l'individu est si généralement déprimé.

De pareilles contradictions ne sont pas rares au moyen âge, et il est possible que les siècles futurs en relèvent dans le nôtre d'aussi fortes, que nous n'apercevons pas.

Le servage, son origine, son essence, sa constitution, ses règles et sa disparition, tout cela est très vague; il y avait d'infinis degrés dans le servage selon les localités; il y eut à travers les âges des nuances dégradées de libération successive, depuis le XIe siècle jusqu'au XVIIe, où la servitude atténuée des non-affranchis se confondit avec l'indépendance encore entravée de quelques affranchis.

L'histoire enseigne souvent que le servage différait de l'esclavage antique en ce que le serf était attaché à la terre; *ce n'est pas exact.* « Pendant la féodalité, exposait naguère un défenseur de cette thèse, depuis la fin du règne de Charles-le-Chauve, l'esclavage se transformant en servage, le serf retire sa personne et son champ des mains de son seigneur; il doit à celui-ci non plus son corps ni son bien mais seulement une partie de son travail et de ses revenus. Il a cessé de servir, il n'est plus tributaire. » Cette théorie n'est nullement acceptable, elle est fausse de tout point. « Serf » ou « esclave » sont les traductions successives du

même mot latin « servus », dont le sens n'a pourtant pas changé suivant les dates.

On confond le *fait* avec le *droit* : en fait les « servi » ruraux de l'ancienne Rome, ainsi que ceux des premiers Capétiens, ou les nègres des plantations américaines avant 1860, étaient affectés à un domaine où l'intérêt du maître était de les conserver; *en droit*, le serf non affranchi ne possédait ni sa personne, puisqu'on en disposait, ni son champ, puisqu'il n'avait pas de champ, ni son bien mobilier puisqu'à sa mort le seigneur héritait de lui.

D'abord il existe un très grand nombre de serfs qui ne sont attachés à aucune terre, mais seulement *à la personne de leur maître*, comme les esclaves antiques; la domesticité qui peuplait ce petit Etat, le domaine féodal, devait pourvoir non seulement aux besoins qu'un riche propriétaire habitant la campagne tient à satisfaire dans les temps modernes, mais elle devait encore exercer la totalité des industries, et se livrer à la totalité des besognes que chacun trouve depuis bien longtemps avantage à laisser à des artisans travaillant pour le public et non pour l'usage exclusif d'un seul maître.

Outre l'intendant, le portier, le maître d'hôtel, le sommelier, le pannetier, le cuisinier, le cocher et leurs aides hiérarchisés, les valets de chambre et de pied, laquais plus ou moins nombreux, veneurs et gardes-forestiers du seigneur d'il y a deux cents ans, il fallait au châtelain du XIIe siècle, qui avait tous ces domestiques sous d'autres noms, le personnel d'un grand faire-valoir rural : bergers, charretiers, vignerons, valets de charrue ou de prairie, et un échantillon des professions multiples auxquelles incombent le vêtement, l'ameublement, la construction, la préparation des objets alimentaires, depuis le meunier et le boulanger, jusqu'au cordonnier, tisserand, charpentier ou maçon; il lui fallait des messagers et des chevaucheurs puisqu'il n'y avait pas de poste, etc. Ce dont une société organisée fait jouir pleinement et à bon compte chacun de ses membres, le riche, en

l'absence de toute organisation sociale, devait, pour en jouir, se le procurer isolément.

Et tous ceux qu'il y employait étaient des serfs, si peu inséparables de sa personne ou de son fief, qu'il les vendait, les donnait, les échangeait à sa volonté avec d'autres. On cédait, au XIIIe et au XIVe siècle, le fils ou la fille d'un de ses « hommes de corps » dont on gardait le père ; et, réciproquement, on vendait les parents sans les enfants.

L'Evêque de Soissons fait don, en 1220, d'un « homme de corps » à un sergent royal, en échange d'une serve, fille d'une « femme propre » appartenant à ce sergent. Ce sont des marchés très usuels. On partage en mourant ses serfs et serves entre ses parents, on en laisse à des amis, en souvenir, comme on leur laisserait aujourd'hui un tableau ou un bijou.

On sait que le servage découlait de la filiation et non de l'habitation. D'où, pour les serfs, l'obligation très stricte de ne se marier qu'avec des serves du même seigneur. Tolérer des croisements, c'était compromettre la perpétuité de l'espèce sur la terre ; une serve unie à un mâle étranger, ce serait une poule pondant dans le nid du voisin. C'est ample matière à procès. Tel village appartient à trois seigneurs, l'évêque de Langres, le duc de Bourgogne et l'abbé de Chatillon ; chacun d'eux y a ses serfs (1251). De là, par suite des mariages contractés sous ces diverses dépendances, un enchevêtrement d'intérêts si compliqué qu'il était inextricable, même pour les légistes.

Quand les affranchissements se multiplièrent, les fruits des alliances entre les deux catégories de personnes, franches et serviles, donnèrent lieu à de délicates consultations de droit coutumier. Charles VI prescrivait, en 1399, au bailli de Sens, de faire procéder *au partage des enfants*, issus du mariage de bourgeois et bourgeoises du roi avec des « hommes et femmes *de condition* » (serfs) appartenant au chapitre de Sens.

Au XIe siècle, en Périgord, un seigneur affranchit un de ses serfs, par bonté, pour lui permettre d'épouser une serve d'un autre propriétaire qui ne voulait pas consentir au mariage de cette fille de peur d'en perdre les produits. Cet homme, une fois libéré par devant trois témoins servant de cautions, épouse sa fiancée et redevient serf de nouveau. Les exemples d'époux acceptant le servage par amour conjugal ne sont pas très rares. D'autres serfs volontaires ont moins de mérite, en Alsace : ce sont des condamnés à mort qui, au XVe siècle, deviennent la propriété d'un châtelain et lui donnent aussi leurs enfants, s'obligeant pour toute leur postérité en échange de la vie qu'on leur accorde.

Mais ce qui est plus extraordinaire, ce sont les hommes d'un seigneur qui promettent (1239) à un commandeur du Temple, en Limousin, 34 livres, s'il les achète à leur maître; ils offrent ainsi, pour changer simplement de mains, une somme correspondante à 16.500 francs de notre monnaie. Il est vrai que, ces contractants n'ayant pas payé les 34 livres en question, l'affaire donna lieu plus tard à litige.

Comme l'esclave antique, le serf pouvait parfois posséder des meubles ; il pouvait même posséder des serfs. On rencontre des « serfs de serfs » dès le VIIIe siècle à Wissembourg. Un propriétaire vend « un serf avec sa femme et ses deux serfs mâle et femelle. » Quant à la terre détenue par le serf, elle ne lui est jamais concédée qu'à titre d'usufruit révocable. La seule propriété foncière compatible avec le pur servage est viagère : les serfs *questaux* du Midi, comme les « hommes de poesté » ou de « main-morte » du Nord, furent longtemps la chose du seigneur, eux, leurs enfants et leurs biens. Ceux qui faisaient valoir des « manses » ou des « bordes » d'étendue variable, pour lesquelles ils payaient une redevance annuelle en corvées, en produits du sol, en argent, pouvaient réaliser quelques économies ; mais le pécule à leur décès, appartenait intégralement à leur maître.

De plus il n'y avait rien de fixe, rien de contractuel, ni

dans le nombre des corvées qu'ils étaient tenus de faire, ni dans la redevance qu'ils étaient tenus de payer. Tout cela était réglé par le propriétaire, suivant son bon plaisir, « à merci. » Pour la famille serve nulle hérédité à la mort, nulle sécurité durant la vie : « Homme serf de chef et de corps, dit-on en 1385 à Meung-en-Sologne, vif-taillable et mort-taillable à volonté, ne peut vendre de ses héritages (il s'agit ici des biens qu'il a acquis par lui-même) sans l'autorité et licence de son seigneur ».

Seulement ces deux lois si dures se contredisaient : Si le seigneur dépouillait le serf vivant à mesure qu'il épargnait il ne recueillait rien à sa mort; il le décourageait même d'épargner. Dans le diocèse de Troyes les successions de main-mortables, figurant dans les recettes de l'évêché de 1350 à 1500, ne s'élèvent qu'à 5, 6 ou 7 livres ; il en est souvent de 2 ou 3 livres (300 à 450 francs de notre monnaie). L'héritage ne consiste en général que dans le produit de la vente des meubles. Un « homme de corps » en 1410 laisse pourtant 60 écus — c'est-à-dire 11.600 de nos francs-papier. — Si ce détenteur de 60 écus avait eu des parents proches, il est probable qu'il se fût racheté.

Dès le milieu du xve siècle ce genre de transaction est fréquent : un seigneur vend à une serve la succession de sa mère pour 6.000 francs actuels. On s'y prenait à l'avance : tel chapitre vend à un serf, pour 4,500 francs l'héritage *à venir* de son père. Ce que l'on continuait d'appeler, dans des temps plus récents, droit de *main-morte*, *morte-main* ou *mortuaire*, sorte de taxe de transmission due par les héritiers d'un roturier à leur seigneur, d'où est issu notre moderne droit de mutation, était un progrès que durent souhaiter longtemps les déshérités du moyen âge, un abonnement qui ne prenait qu'une partie au lieu du tout.

Le parti que l'on appelle « avancé », en supprimant la propriété héréditaire et en faisant de notre seigneur l'Etat l'héritier universel de chacun de nous, rétablirait donc

aujourd'hui, sous une forme rajeunie, la main-morte du XIIe siècle. Un autre tempérament à la rigueur de la dépossession féodale, ce fut le *chevage*. Les serfs « de la condition du cheval » ne payent aucune redevance durant leur vie, et le seigneur leur succède seulement quand ils meurent sans héritiers directs. Parfois on allège le joug davantage : l'abbaye de Saint-Nicolas, dans l'Aisne, (1402) concède à ses « hommes et femmes de corps », moyennant une rente de 750 francs actuels, le droit de se succéder entre eux et aux personnes de condition libre ; cela, *pour empêcher que les terres ne deviennent incultes*, que ces endroits ne soient abandonnés par les tenanciers pour aller en habiter d'autres où leur situation serait meilleure.

Nous touchons ici à la cause *économique* qui adoucit d'abord et fit disparaître ensuite le servage : le besoin de bras. La disproportion de l'étendue du sol avec le nombre des habitants était telle, au XIIIe siècle, que la terre n'avait pas par elle-même un prix réel et certain. Le propriétaire qui n'aurait possédé que le fonds, sans les hommes nécessaires pour le mettre ou le maintenir en valeur, se serait vu à la tête d'une terre en friche; il eût été absolument gueux. Les serfs étaient donc partie intégrante de la fortune foncière.

Quand, comment et pourquoi cet état de choses fit-il place à un autre tout différent, où le seigneur perdit à la fois sa terre et ses hommes et ne conserva plus qu'une rente; état aussi préjudiciable au propriétaire que le précédent lui était avantageux, et si avantageux au contraire au paysan, que les communistes n'en peuvent concevoir pour lui un plus favorable et que, pour faire jouir le laboureur du XXe siècle des prérogatives qui ont été bénévolement accordées au serf affranchi du XIVe siècle, il faudrait procéder à une révolution agraire auprès de laquelle les changements politiques de 1789 et 1793 ont été peu de chose ?

Quelle a été la date de l'abolition du servage et surtout

quels ont été les motifs de l'affranchissement ? L'histoire ne les a pas nettement définis. Que cet affranchissement ait été un grand acte de justice accompli libéralement et, qui plus est, spontanément, par les puissants au profit des faibles, par les riches au profit des pauvres, sans être bien enclin au scepticisme, on a quelque peine à le croire. Jamais les Grecs ou les Romains ne s'étaient avisés d'affranchir en masse tous leurs esclaves et les Américains des Etats du Sud n'ont pas montré, au siècle dernier, plus de bonne volonté. En général, ceux qui proposent d'abolir l'esclavage sont ceux qui n'ont pas d'esclaves.

Faire de bonne grâce, par générosité pure, une chose contraire à ses intérêts, est trop contraire à la nature humaine pour que l'on assigne à ce désintéressement apparent des causes morales et philosophiques, voire même une cause religieuse. Evidemment, le christianisme était en principe, hostile à l'esclavage; mais, en pratique, il s'en accommodait comme d'un mal nécessaire auquel on est habitué. Le clergé régulier ou séculier *ne prit aucune part — comme clergé —* à la disparition du servage ; et il n'y prit comme seigneur féodal, qu'une part identique à celle des seigneurs laïques; affranchissant ses paysans comme ils affranchissaient les leurs, sans plus d'enthousiasme, ni plus tôt ni plus tard, et selon que les circonstances l'exigeaient. Telle charte « de grâce », ou de libération, accordée par une abbaye bénédictine à ses vassaux, est un expédient financier: — « Le monastère est criblé de dettes », dit le rédacteur du document, pour s'excuser de laisser ainsi dépérir ses droits, de manger en quelque sorte son capital en aliénant la mainmorte pour de l'argent.

Cette propriété de l'homme par l'homme est si naturelle, si bien dans les mœurs, que les religieux de l'ordre le plus sévère, des chartreux, qui vivent en pénitents et se condamnent pour l'amour de Dieu aux plus rudes privations, vendent en 1376 — époque où beaucoup de serfs étaient

déjà affranchis — leurs serfs de Coulommiers-en-Duesmois au duc de Bourgogne, en échange d'autres biens que ce prince leur abandonne ailleurs. Les transactions de l'homme sur l'homme, après des dizaines de siècles de servitude, avant et depuis l'ère chrétienne, ne pouvaient sembler choquantes à personne.

Ce n'est pas qu'il n'y ait eu de tout temps des affranchissements, individuels et isolés, de serfs que l'on rend *tanquam de ingenuis parentibus nati*; on en voit sous Charlemagne, sous les Mérovingiens; aussi bien en avait-on vu des centaines de milliers dans l'antiquité païenne; et très certainement la doctrine d'égalité et de charité, prêchée par l'Evangile, ne pouvait qu'accentuer le mouvement. Un propriétaire, au milieu du xe siècle, s'exprime ainsi : « Au nom du Christ, me rappelant ces paroles de l'apôtre que, libres et serfs, nous sommes tous un, convaincu que le Seigneur affranchira de leurs péchés ceux qui affranchissent, et leur accordera en compensation les grâces de la vie future, je donne la liberté à *un de mes serfs*, nommé Darem et à une serve nommée Pergo. A partir de ce jour, eux et leur postérité, comme s'ils étaient nés de parents libres, auront le droit et le pouvoir de faire ce qu'ils voudront. Qu'ils soignent pour eux, qu'ils travaillent pour eux; que, comme des citoyens romains, délivrés de tout joug servile, ils perçoivent les fruits de leur labeur... » — Il faut remarquer que ce particulier qui, par des motifs si justes, affranchit deux de ses gens, en a peut-être cinquante autres qu'il n'affranchit pas.

Sautons six siècles : un gentilhomme bourguignon, en 1530, tient le même langage : « Notre-Seigneur Jésus-Christ étant venu en ce monde pour nous délivrer des liens et servages du mauvais, c'est œuvre *méritoire* aux siens d'affranchir leurs serfs qui, selon la première loi, sont aussi comme nous des hommes francs et libres... ». Comme le contemporain de Hugues Capet, le contemporain de François Ier, qui parlait ainsi, avait d'autres serfs qu'il ne songeait

pas à affranchir. C'est que, si l'affranchissement était œuvre méritoire, ce n'était pas œuvre indispensable.

Ce sont là des affranchissements *humanitaires*; ils n'ont rien de commun avec ce grand mouvement économique qui transforme l'exploitation du sol et en transfère la propriété d'une classe à une autre depuis la fin du XIIIe siècle jusqu'au commencement du XVIe, non que je veuille restreindre à cette période de deux cents ans l'abolition du servage, qui commença beaucoup plus tôt et finit beaucoup plus tard : on ne connaît d'affranchissements, en Bretagne, que pour le pays de Léon; là seulement les tenanciers sont appelés serfs, ce qui ne se voyait pas dans le reste de la péninsule armoricaine depuis le IXe siècle.

En Normandie, M. L. Delisle ne constate aucune trace de servage dès le XIIe siècle; dans le Bas-Languedoc il n'y en avait plus guère au XIIIe. L'Alsace pratique à la même époque un régime de tenure assez doux; et des seigneurs de Roussillon, libérant leurs hommes en 1240, déclarent « les affranchir de toute queste, force, *tôltes et autres mauvais usages.* » C'était un joli pas déjà de considérer ces usages comme mauvais; ceux qui les établirent et qui en jouissaient, les trouvaient bons sans doute, et cependant ce furent les jouisseurs qui les abolirent; car ils furent abolis par contrat et non par violence.

D'un autre côté, il existe encore en bien des provinces, aux environs de 1500, beaucoup d'hommes et de femmes *de corps*.

Avec les temps modernes le servage, là même où il ne fut pas aboli en principe, devint si doux qu'on le sentit à peine. Dans un aveu de la baronnie de Fins (Berry) rendu en 1773, figure encore « le droit *de suite* aux hommes et femmes partant de la dite terre, et allant habiter ès chatellenies... » dont suit la nomenclature. Mais il est vraisemblable que cette entrave imposée à l'émigration par le seigneur féodal, qui craignait toujours de voir sa terre se dépeupler,

n'existe plus que pour la forme, lorsqu'un édit de Louis XVI, en 1779, la déclare « éteinte et supprimée dans tout son royaume dès que le serf ou main-mortable aura acquis un véritable domicile dans un lieu franc. » De même le préambule philosophique de cet édit nous fait l'effet d'enfoncer une porte ouverte quand il fait dire au roi que : « Constamment occupé de tout ce qui peut intéresser le bonheur de nos peuples..., nous n'avons pu voir sans peine les restes de servitude qui subsistent dans plusieurs de nos provinces; nous avons été affectés de ce qu'un *grand nombre* (?) de nos sujets, servilement encore attachés à la glèbe, sont regardés comme en faisant partie... »

Deux ans avant la Révolution, en 1787, dans un « Mémoire pour l'affranchissement de 23 communautés de serfs, appartenant à l'abbaye de Luxeuil (Franche-Comté), les serfs se plaignent si peu qu'ils réclament contre l'affranchissement qu'on veut leur imposer au prix d'une modique somme!

Quant au vaste mouvement d'abolition du servage, datant de la fin du XIIIe siècle, le lecteur, qui veut bien y reconnaître un phénomène presque exclusivement économique, où il est puéril de chercher des intentions charitables, des influences religieuses, est en droit de se demander la cause de cette évolution. Quel choc ou quelle alliance d'intérêts lui a donné naissance? La politique y a-t-elle joué un rôle? Peut-être, mais bien effacé et en tous cas indirect. Ecartons d'abord le banal édit de Louis le Hutin (1315), souvent cité et mal interprété, où le monarque promulgue que « selon le droit de nature chacun doit naître franc, et que, pour rendre la chose accordante au nom, il veut que la franchise soit accordée *à de bonnes conditions* à ceux de ses sujets tombés dans l'état de servitude... » Si cet édit avait eu la portée que certains historiens lui ont attribuée, ce roi, en le signant, eût fait l'acte le plus révolutionnaire qui se pût imaginer à l'époque. Il eût sapé dans sa base l'organisation rurale du pays, violé la propriété, qui se composait à la fois du sol et des hommes.

Nous savons au contraire que le règne de Louis X fut une période de réaction féodale, que personne mieux que lui ne respecta les prérogatives des grands feudataires et celles de ses petits vassaux immédiats; qu'en ce qui concerne l'affranchissement des serfs le branle était déjà donné, et que le souverain, loin de prendre la tête d'un mouvement nouveau, se mettait à la remorque d'un mouvement qui battait son plein, suivait le courant et voyait, dans la liberté qu'il offrait aux *homines proprii* de ses domaines de leur vendre, un moyen de battre monnaie, comme lorsqu'il ouvrait aux juifs pour 122.000 livres — 28 millions et demi de notre monnaie actuelle — payées comptant, les portes de son royaume.

Pour apprécier la part de la royauté dans la disparition du servage, il faudrait la chercher dans l'institution des « communes »; mais il est plus impossible encore d'assigner une date précise à l'affranchissement des serfs urbains, réunis en ces sociétés d'assurance mutuelle que l'on nommait « communes », qu'à l'affranchissement des serfs villageois eux-mêmes. On en a fait longtemps honneur à Louis-le-Gros, c'est-à-dire à un roi qui n'avait pour ainsi dire pas de villes dans son domaine direct. Or, s'il est vrai que le suzerain supérieur créait des « communes » dans des territoires qui ne lui appartenaient pas *immédiatement*, ce ne pouvait être qu'avec l'assentiment du seigneur immédiat.

Si le comte de Blois accorde à Châteaudun (1197) une charte par laquelle tous les hommes y demeurant, « excepté ceux du bourg de Chamars », seront exempts de taille et de servitude, possèderont l'administration de la justice en premier ressort; s'il agit ainsi dans cette localité qui a pour propriétaire le vicomte de Châteaudun, c'est évidemment d'accord avec ce vicomte. Autrement, si le suzerain le plus élevé avait pu disposer à sa guise de la propriété de ses vassaux, il n'y eut plus eu, par ce seul fait, ni fiefs, ni féodalité.

Et le roi n'était pas à cet égard, surtout du temps de Louis-

le-Gros et de Louis-le-Jeune, plus en mesure de se passer de l'assentiment des grands seigneurs que les grands seigneurs ne pouvaient eux-mêmes aller à l'encontre des châtelains qu'ils avaient dans leur dépendance. Au XIV[e] siècle, quand l'affranchissement fonctionnait sur une large échelle, les serfs de la campagne se libéraient souvent par leur admission frauduleuse dans une ville. Dès le XIII[e] siècle ce *droit d'attrait* existait déjà en plusieurs contrées; et c'était une manière entre seigneurs voisins de se soutirer les hommes les uns aux autres. Non seulement le roi, mais la plupart des princes usaient tant qu'ils pouvaient de cette escroquerie chevaleresque, vis-à-vis des fieffés clercs ou laïques, de moindre envergure. La fuite devint ainsi le grand argument des populations mécontentes; les cultivateurs, en maintes seigneuries, *déguerpissent* quand la vie leur est trop difficile, et ne rentrent dans leur ancien domicile qu'après un accord avec l'abbé, le châtelain ou le chapitre qui améliore singulièrement leur situation.

Mais au XII[e] siècle ce droit d'attrait ne fonctionne pas encore. Souvent même les charges des « communes », les *abonnements*, *franchises* ou *bourgeoisies* (tous ces termes représentant une même idée et rentrant les uns dans les autres), que le roi a consentis pour une somme censée invariable, mais qui en fait varie fort, sont assez lourds pour que les serfs du voisinage n'aient pas avantage toujours à s'incorporer à la cité. Les « hommes de corps » de l'évêque de Laon résident dans la ville de ce nom, sans être astreints au paiement de la taille communale. Ils tiennent à n'être pas soumis à la justice laïque de la municipalité, mais bien à celle de l'évêque.

Le statut personnel est ainsi réclamé par chacun selon son intérêt; les uns préfèrent être « bourgeois », les autres « hommes de corps », c'est une question de point de vue. Les bourgeois eux-mêmes doivent y regarder à deux fois avant d'autoriser l'accession de nouveaux venus, vis-à-vis

desquels, une fois admis, la responsabilité du phalanstère va se trouver engagée. Le règlement dressé par les prud'hommes et consuls d'Agen (1196) oblige la ville à prendre fait et cause pour ses bourgeois, même contre le roi d'Angleterre, son seigneur ; et si elle ne peut obtenir réparation des dommages causés, elle doit payer elle-même les frais de l'indemnité.

D'ailleurs cet affranchissement, qu'eût conféré au serf son habitation dans une ville franche, ne lui eût pas donné des rentes ; il ne suffisait pas d'être libre, il fallait encore avoir du travail En quittant sa terre le serf se débarrassait de son maître, mais il perdait aussi son pain. Les petites villes de ce temps-là, sans riches, sans besoins, sans dépenses, leur population de rentiers médiocres et d'artisans limités, n'auraient offert ni travail, ni pain, aux hommes des champs qui seraient venus en trop grand nombre leur demander asile.

En certains districts, par les conditions dans lesquelles des semi-affranchissements avaient été accordés au « plat-pays », le suzerain lui-même s'était lié les mains ; quand la taille seigneuriale est, pour me servir du langage moderne, un « impôt de quotité », une sentence de justice pourra tolérer l'affranchissement de la « femme de corps » par son mariage avec un homme libre ; elle condamnera seulement le ménage à payer à l'ancien seigneur d'un des conjoints la taxe qui lui est due. Mais quand les obligations des serfs, converties en un impôt de répartition, sont collectives, la serve qui épouse un bourgeois de ville franche ne peut échapper à sa condition première sans le consentement de la communauté dont elle est issue.

En somme, les « communes », dont l'origine se perd dans la nuit mérovingienne, et remonte même, sous d'autres noms, à la domination romaine — beaucoup de chartes de 1100 et 1200 que l'on a prises longtemps pour leurs actes de naissance, n'étant que des actes de confirmation —, les communes continuèrent à être « instituées », fortifiées et

augmentées en nombre, jusqu'aux XV[e] et XVI[e] siècles. Le mouvement communaliste se poursuivit durant quatre cents ans, parallèlement au mouvement d'abolition du servage. Comme il lui est antérieur, il est probable qu'il exerça sur lui quelque influence ; que le voisinage de gens, qui n'étaient ni seigneurs, ni serfs, dut faire concevoir aux laboureurs de la plaine l'idée de jouir d'une condition analogue. Mais, de la conception de ce désir à sa réalisation, il y avait un abîme : cet abîme, comment ont-ils pu le franchir?

Quand Charles VII accordait à Langres les mêmes privilèges que Saint Louis avait accordés à Paris : « que toute personne, de quelque état, condition et servitude qu'elle soit, qui aura demeuré en ladite ville de Langres un an et un jour, sans être poursuivie ou réclamée par son seigneur, y demeure franc-bourgeois, *excepté les sujets de Châteauvillain et Grancey*... », il est fort possible que ces derniers, ainsi exclus de la licence, *soient les seuls qui auraient eu intérêt à en profiter*, les seuls peut-être qui, dans les environs, ne soient pas encore affranchis. Il ne faut pas s'imaginer que les seigneurs n'aient pas pris leurs précautions contre les menaces de dépossession que contenait, à leur égard, la création d'un centre d'affranchissement à proximité de leur donjon.

Admettre que le servage ait été aboli, comme on l'a dit quelquefois, parce que les serfs, devenus riches, se firent à eux-mêmes un pont d'or pour passer à la condition d'hommes libres, que l'aisance de la caste esclave ait été la cause, ou même l'une des causes premières de l'affranchissement, cette opinion est peu soutenable. Beaucoup de « manumissions », ou libérations, se firent il est vrai pour de l'argent donné au propriétaire, soit par l'individu, soit par la collectivité qui était l'objet de cette mesure favorable; mais cet argent même payait-il l'affranchissement ou bien la terre, dont la concession est faite simultanément au mainmortable de la veille?

En apparence, par l'affranchissement qui fait du tenancier serf, à redevances arbitraires, un tenancier libre à charges fixes, le seigneur conclut une mauvaise affaire. Lorsqu'il touche quelque monnaie, c'est peu de chose; et le plus souvent il ne reçoit absolument rien que la promesse de quelques journées de travail, d'une rente en numéraire ou en nature très inférieure à celle qu'il recevait auparavant, et la jouissance de droits de mutation éventuels.

Ce sur quoi le seigneur est inflexible, ce qui revient sans cesse dans les chartes d'indépendance, c'est l'obligation pour le colon de ne pas quitter le domaine. Les habitants de Saint-Aubin, en Franche-Comté, reconnaissent solennellement (1261) que « leurs terres doivent appartenir au seigneur du lieu s'ils quittaient sa seigneurie. » Les vassaux du seigneur de Torelles, en Roussillon, sont dispensés de l'obligation où ils étaient de fournir caution pour lui, « pourvu qu'ils s'engagent eux et leur postérité à faire toujours leur résidence à Torrelles. » Des main-mortables affranchis promettent, dans l'acte même qui les libère, « de ne se point marier hors la terre. » Cette clause fait partie intégrante de l'acte, n'en a-t-elle pas été même la cause déterminante?

L'homme est, à la fin du XIIIe siècle, le bien le plus précieux, source de toute richesse et de toute puissance; on se l'arrache et la poursuite que l'on en fait a dû influer d'une façon décisive sur l'abolition du servage. L'adoucissement du sort des classes rurales a dû venir, à mon sens, d'un manque d'équilibre entre la terre et les hommes. En devenant rare, l'homme renchérit; on mit les laboureurs aux enchères, et le prix dont on les paya fut la liberté et le sol, concédé à des conditions exceptionnellement avantageuses.

Ce changement du rapport de la terre cultivable avec la masse des cultivateurs a-t-il été causé par l'augmentation de la quantité d'hectares exploités ou par la diminution du nombre des colons? Il est assez difficile de se prononcer là-dessus dans l'ignorance où nous sommes de tout ce qui

concerne la population au moyen âge. La densité de la population rurale avait augmenté, au milieu du XIVe siècle, avant la peste de 1348; mais cet accroissement *doit être attribué*, en grande partie, à la disparition du servage. Il y eut entre les dernières années du règne de Saint-Louis et le commencement de la guerre de Cent ans (1260-1340) quatre-vingts ans de prospérité matérielle indéniable. On a maintes preuves de l'activité avec laquelle le main-mortable, devenu censitaire, peupla et se reproduisit; ce fut un lapin dans une garenne. Chacun sait que quatre-vingts ans suffisent à doubler, et même à tripler, le chiffre d'une population; nous en avons des exemples en notre siècle; et les découvertes modernes n'ayant à cet égard rien innové, les procédés de multiplication étant demeurés les mêmes, rien n'empêche que ce qui s'est produit en 1800 ne se soit produit en 1250.

Nous savons par les chartes d'une façon certaine que l'agriculture prit du temps de Saint-Louis un vif essor, et que les défrichements de forêts et de terres « vaines et vagues », appartenant soit au roi, soit aux seigneurs et non exploitées jusqu'alors s'exécutèrent avec une ardeur excessive. Il est naturellement impossible d'admettre la croyance de certains érudits à l'existence au milieu du XIVe siècle d'une population comparable à la nôtre. C'est là une vraie légende. Les conditions auxquelles sont encore consenties les ventes de biens ruraux, et aussi l'existence de forêts très vastes, que l'on détruit par le feu, la présence des carnassiers que l'on tue par centaines, en hiver, aux abords des villes et d'une infinité de bêtes fauves que les villains peuvent chasser librement en toute saison, le système primitif de la vaine pâture et des jachères prolongées, qui réduisait la surface annuellement ensemencée, tout cela tend à prouver qu'une population très dense n'aurait pu vivre à son aise dans le royaume de Philippe de Valois.

La terre labourable était relativement chère à la fin du XIIIe siècle : après avoir été de 6 livres seulement en

1201-1225 soit intrinsèquement 600 grammes d'argent fin, correspondant en pouvoir d'achat à 3.000 francs-papier actuels, le prix de l'hectare de terre, qui était seulement de 2.000 francs dans la seconde moitié du XIIe siècle, monta à 4.120 francs en 1251-1275 et à 5.295 francs en 1276-1300. Les cultures furent entreprises partout à la fois et tout naturellement les bras manquèrent.

C'est une remarque qui a l'air d'un paradoxe, mais qui n'est que strictement vraie : que le manque de bras prouve la prospérité de l'agriculture. A la fin du règne de Louis XV on se plaignait que l'agriculture manquait de bras, au temps de Sully aussi ; et on s'en est plaint en général à toutes les époques de progrès rural. Cette plainte prouve de deux choses l'une : ou la mise en valeur d'une superficie plus grande que précédemment, ou la hausse des salaires agricoles ; parce que, quand les propriétaires ou fermiers disent que les bras sont rares, cela veut surtout dire qu'ils les trouvent chers, et reculent à les payer le prix demandé.

Le prix dont on paya les services de ces serfs, à la fin du XIIIe siècle paraît exorbitant, puisque ces malheureux qui n'étaient maîtres ni de leur corps, ni de celui des enfants qu'ils avaient procréés, reçurent à la fois pour salaire leur propre personne et un morceau de propriété foncière. Cette opération ne se fit pas, je le répète, d'une manière générale et simultanée ; il y eut entre les différentes provinces de la France, et souvent dans la même province à quelques lieues de distance, de longs intervalles ; mais les régions où elle tarda le plus à s'effectuer sont précisément les portions du territoire les plus déshéritées de la nature, les pays infertiles et pauvres.

Il est clair aussi que, si le besoin de bras a été la cause *première* de l'amélioration des conditions dans lesquelles ces bras furent employés, ce ne fut pas la cause unique. Une fois le mouvement commencé il dut continuer par sa seule force. Les serfs, qui voyaient leurs voisins s'enrichir en

labourant un sol qu'ils avaient reçu ingrat et qu'ils avaient fait productif, furent amenés à exiger de leurs maîtres le même traitement; et les maîtres durent l'accorder de leur plein gré, par le seul souci de leur revenu qui leur fit craindre, s'ils refusaient, d'être abandonnés de leurs hommes.

Ils s'arrangèrent pour profiter, eux aussi, de l'affranchissement en se réservant certains droits (droits féodaux), en imposant certaines restrictions. C'est le secret de ce contrat : les deux parties ont estimé y avoir avantage, comme dans tous les contrats possibles. Il y eut aussi des degrés dans cette transformation : tel individu est libre *pour moitié*, et, pour moitié, serf de l'évêché (1409). Il y eut aussi des tentatives de retour en arrière, tout au moins des temps d'arrêt : tel chapitre, en Champagne, constate la diminution de ses hommes de corps (1361) « causée par le nombre trop grand des affranchissements accordés. »

Il faut tenir compte que *le droit de l'homme sur l'homme*, restreint ou absolu, étendu ou mitigé, est le droit commun du moyen âge : des nobles mêmes sont l'objet de transactions commerciales comme les serfs. Un seigneur en engage à un autre pour de l'argent. On acquiert, dans le sud-ouest, pour quatre-vingts sous, une *albergue* de « trois chevaliers, trois écuyers et deux setiers d'avoine. » Le Dauphin de Viennois exerçait, vis-à-vis d'un certain nombre de vassaux nobles, hommes liges, le droit de main-morte : il héritait d'eux jusqu'au milieu du XVIe siècle quand ils ne laissaient pas de descendants directs. Le chapitre de Soissons jouit du même droit, et en outre de celui de *formariage* (défense de se marier hors le domaine) sur le *chevalier* de Chelles. Les chanoines réduisent sensiblement leurs prétentions sur ce vassal (1189) à la condition expresse que « chacun de ses descendants mâles, âgé de trente ans, non impotent, sera chevalier, et que chacune de ses filles avant l'âge de vingt-cinq ans devra épouser un chevalier, s'il n'y a empêchement

manifeste. » Sa postérité, pour un motif quelconque, viendrait-elle à tomber en *villenage*, les avantages stipulés disparaîtraient. Si le chapitre tient à conserver ainsi ses vassaux dans leur condition noble, c'est-à-dire militaire, c'est dans une vue d'intérêt tout simplement; pour qu'ils lui rendent des services militaires à défaut de services financiers.

Le seigneur regimbe seulement contre l'idée de n'en tirer aucun parti, ni d'une façon ni d'une autre. Aussi est-ce un vrai privilège que celui qui est confirmé aux habitants d'Eymet, en Périgord (1519) de « pouvoir tenir leurs enfants en écoles, et iceux faire chanter messe, sans requérir le vouloir du seigneur ni d'autre... » En effet, aller à l'école, c'est, au moyen âge, aller à la cléricature, au couvent, et par conséquent au célibat, ne pas faire souche, tarir le revenu du seigneur en diminuant la population. Il faut une faveur de lui pour cela.

Il y eut du reste, dans le passage de l'état du serf du XIIe siècle à celui du citoyen laboureur de nos jours, une gradation douce pendant laquelle on est parfois en présence d'exploitants semi-libres et semi-asservis.

A côté du servage subsista chez nous, dans le Midi surtout, l'esclavage pur et simple des anciens jusqu'à la fin du XVIe siècle. Le parlement de Bordeaux rendit, par arrêt de 1571, la liberté aux Ethiopiens et autres esclaves qu'un marchand avait mis en vente sur le port, « la France ne pouvant admettre aucune servitude »; ce qui n'empêchait pas ce commerce d'être très prospère encore dans les villes de Provence, où un enfant nègre de douze ans coûtait environ le double d'un perroquet. Nos voisins de Gênes prenaient grande part à ce trafic.

On ne doit donc pas être surpris si, du XIIe au XIVe siècle, il n'y a pas de château, pas de bonne exploitation en Languedoc ou en Gascogne, à laquelle ne soient attachés un ou plusieurs « Sarrasins » immobiliers, dépendances du domaine. Au XVe siècle encore cette région fourmille d'esclaves de toute

couleur : noirs, blancs, olivâtres; de toute nation : Turcs, Russes, Egyptiens, et appartenant à toutes les classes de la société. Dans l'inventaire d'un marchand figurent six esclaves dont « quatre femmes jeunes et blanches ». Un habitant de Perpignan écrit à un notaire de Barcelone (1438) pour le prier de lui acheter une esclave de plus de trente ans. Il lui demande en même temps à quel prix pourrait se vendre, à Barcelone, l'enfant naturel d'un esclave, âgé de quatre ans et demi environ, dont on lui offre déjà 35 livres (5.075 francs actuels).

Le prix variait, au XIVe siècle, depuis 5.000 francs de notre monnaie, pour une esclave enceinte âgée de vingt-trois ans, achetée par un apothicaire jusqu'à 6.420 francs pour une fille blanche, de race tartare, baptisée, achetée par un prêtre. Le bétail humain était meilleur marché à Constantinople. Une jeune femme esclave n'y valait que 3.950 francs. En France, au XVe siècle, un « Sarrasin noir » ou un esclave blanc coûtaient 16.000 à 18.000 francs. Ces esclaves servaient à toutes fins, puisque le comte de Roussillon défend (1431) « à tout homme marié, dans les ordres ou religieux, de tenir une esclave dans sa maison ou dans une maison étrangère, « pour en user charnellement ».

Nos idées sur l'esclavage ne se sont modifiées que d'hier. Au XVIIe siècle notre gouvernement s'efforçait de paralyser la piraterie qui avait pour objet, non la traite des *blancs*, mais la traite des *Français*. Il n'y a guère plus de cent cinquante ans, tandis que l'esclavage temporaire des blancs — il pouvait durer jusqu'à huit années — était encore admis dans toutes les colonies de l'Amérique du Nord, la législation de Saint-Domingue, de la Guyane, etc., *interdisait aux habitants d'affranchir leurs esclaves*, sans en avoir obtenu par écrit la permission du gouverneur. Il était également défendu aux maîtres « de *faire baptiser*, comme libres, des enfants dont les mères sont esclaves et qui, par ce moyen, sont réputés affranchis. Et comme il paraît que, malgré

tout, ces défenses étaient violées, une ordonnance de Louis XV porte que « Sa Majesté, *voulant faire cesser des abus si dangereux* », renouvelle et renforce les prohibitions antérieures, dont le but était de restreindre l'affranchissement.

Vers la même époque la traite des noirs sur les côtes d'Afrique était considérée, par notre Conseil d'Etat, comme un commerce digne d'encouragement. Les nègres valaient alors 17.500 de nos francs, les négresses 16.250 et les négrillons en âge de travailler 12.500 francs. L'intérêt, à 5 pour 100, de ces sommes n'était guère inférieur que d'un tiers au prix que l'on payait en France le service de domestiques de ferme, entretenus dans les mêmes conditions, vers 1789. Et si l'on compare les avantages et les inconvénients des esclaves, dont la reproduction compense moins que celui de tout autre bétail, la déperdition résultant de mort naturelle, d'infirmités ou d'accidents, et qui fournit toujours une somme de travail beaucoup moindre qu'un manœuvre indépendant, on en vient à se demander si le travail esclave n'était pas beaucoup plus cher, il y a cent cinquante ans que le travail libre.

CHAPITRE II

LA TERRE AUX PAYSANS. — LE CENS

Si la propriété privée du moyen âge comprend plus de choses que la nôtre — des choses qui ne sont plus susceptibles de propriété, comme l'homme; ou qui ne sont plus susceptibles de propriété individuelle comme les fleuves, la mer — elle est d'un autre côté sur ce qu'elle embrasse, beaucoup moins entière que la propriété moderne, grevée de plus de servitudes, plus enchevêtrée, plus entravée dans son exercice. Elle a plus d'étendue et moins de profondeur.

Le droit de propriété n'étant qu'une convention, on peut avoir sur lui des opinions très différentes; sur sa forme par exemple : propriété nationale, provinciale, communale, familiale ou individuelle. Y a-t-il une de ces propriétés qui soit plus *légitime* qu'une autre, au point de vue du droit « naturel »? Le droit naturel, oserait-on même affirmer en cette matière qu'il existe? Comment se fait-il alors que l'on ne soit pas d'accord pour déterminer nettement les choses qui peuvent être soumises au droit de propriété?

Nous venons de voir que la personne humaine était jadis sujette à possession; l'abolition de l'esclavage a été, en son temps, une atteinte à la propriété du maître d'esclaves, mais aussi une violation de la propriété de l'homme libre, qui n'a plus la liberté de disposer de lui-même en s'aliénant pour la vie à son semblable. Nos lois modernes, qui interdisent à l'homme de se vendre, ne lui permettent de se louer que pour

une durée très bornée. Elles ont enlevé à l'individu la propriété de son travail *futur;* mais elles lui ont laissé la propriété de son travail *présent*, comme une valeur dont le revenu appartiendrait toujours au travailleur parce qu'il ne pourrait se dessaisir du capital.

Les municipalités d'autrefois estimaient que les citoyens étaient propriétaires en commun du travail communal. Par suite ils s'attribuaient le pouvoir de disposer de ce travail en maîtres, conférant à chacun d'entre eux le monopole des diverses professions : l'un aura le droit exclusif de vendre de la viande, à condition de la vendre à un prix déterminé; l'autre, hôtelier unique, jouira du privilège de loger les étrangers de passage et paiera pour cela une redevance. Les gens qui agissaient ainsi voyaient dans le travail une propriété *collective* de la communauté. D'une autre appréciation fausse, du fait de considérer le travail comme une propriété *acquise* au premier occupant, et par suite transmissible, sont venus tous les vices des corporations.

Sur la propriété foncière en particulier, les idées anciennes n'étaient pas moins différentes des nôtres. La jouissance, possédée par l'universalité des habitants sur les bois, sur les prés, ces droits de vaine pâture si tenaces, que leurs vestiges n'ont été effacés que depuis un assez petit nombre d'années, paralysaient les détenteurs du sol ou ne leur laissaient qu'un titre nominal.

Le développement de la propriété terrienne, personnelle et entière, est un résultat récent du progrès. Au sortir de la barbarie, les Germains n'avaient pas une idée nette de la propriété; ils n'avaient même pas de mot pour la désigner, ils la confondaient avec l'usufruit.

De même la distinction se fit-elle assez tard entre la propriété *privée* d'un sol et sa propriété *politique*. Ainsi les Normands passent la mer en 1066, et la conquête de l'Angleterre consiste à s'emparer, non pas seulement du gouvernement, mais de la terre et des habitants. Les Anglo-Nor-

mands repassent le détroit lors de la guerre de Cent ans, trois siècles après; ils s'emparent politiquement de la moitié de la France, mais ne dépouillent privément personne de son bien, du moins d'une façon légale.

Avant que cette délimitation fût admise en principe, les membres de la société féodale avaient rattaché au domaine particulier tous les services publics. Les impôts, la justice, s'étaient vus englobés dans la propriété foncière; les eaux et forêts aussi. Le noble, d'ailleurs, n'était pas plus propriétaire de sa terre noble que le roturier ne l'était de sa terre roturière. Si le roturier avait au-dessus de lui son seigneur, ce dernier était, pour toute vente, donation ou échange de sa terre, subordonné à son suzerain, qui prélevait une forte part — le cinquième souvent — du montant de la vente des fiefs de ses vassaux, pour prix de la ratification qu'on lui demande. Et cette ratification qui, aux temps modernes, était seulement un impôt, était de plus au moyen âge un acte facultatif du suzerain, dont l'absence rendait le contrat caduc.

Et si l'on remonte au delà des temps féodaux, on trouve la propriété individuelle plus étroite encore et ne subsistant qu'à l'état d'exception. La règle, c'est la propriété collective, de famille, de clan ou de commune. Les Bretons, suivant le régime des Gallois, possédaient indivis au VIII[e] siècle les terres et les esclaves. Les logements et quelques labours étaient seuls susceptibles d'être partagés; encore le maximum d'un domaine d'homme libre était-il de quatre-vingts ares. Par amour d'une égalité farouche, les membres du clan font passer et repasser le niveau sur leurs têtes; ils se livrent à des lotissements compliqués de la masse agraire, qu'ils reforment à la mort du père, du fils, du petit-fils, etc., pour uniformiser des parts que la nature, le nombre des enfants, dérangeaient sans cesse. A l'Est dans l'histoire des Burgondes, comme à l'Ouest dans celle des Bretons, on trouve la trace de ce modèle d'établissement.

Les hommes primitifs ont, par une sorte d'instinct de bêtes, longtemps lutté contre la propriété individuelle; partout on les voit se défendre d'elle et la repousser. Ils imaginent, pour l'empêcher de prendre pied, mille combinaisons et stratagèmes. Pourtant elle les a terrassés; la civilisation l'imposait; il n'y avait pas de civilisation possible sans elle. Au xve siècle disparut ainsi la colonge alsacienne, type du franc-alleu rural de jadis. A la forme ancienne d'exploitation socialiste succéda, sur la demande des intéressés, le bail héréditaire.

Ce n'est donc pas sur je ne sais quelle tradition sacro-sainte, sur un fondement antique et mystérieux, qu'il convient d'asseoir la propriété foncière individuelle. C'est l'utilité générale qui l'a créée, qui l'a maintenue malgré bien des atteintes passagères, qui lui a valu d'être mise au rang des « droits naturels » de l'homme, par la révolution française. Cette révolution, quoique — suivant en cela de mauvais précédents monarchiques — elle ait violé effrontément à plusieurs reprises la propriété privée, l'affranchit néanmoins de ses dernières entraves, la simplifia et finit par la laisser plus entière et plus forte. L'histoire nous apprend que la propriété foncière, sous sa forme actuelle, loin d'être, comme certains ignorants sont portés à le croire, un vestige du passé que l'on a omis de faire disparaître, est au contraire une conquête du présent que l'on vient de consolider.

Il est vraisemblable que, dans la France à peine peuplée des temps mérovingiens, la plus grande partie de la terre était ce qu'elle est aujourd'hui sur les confins du monde civilisé : un bien à peu près sans maître parce qu'il est sans valeur.

Ce fut l'époque de la formation de la fortune ecclésiastique : le Gallo-Romain, mâtiné de Franc, de Goth ou de Burgonde, qui possédait le sol ou croyait le posséder, ou en usait comme s'il le possédait, en faisait cadeau au couvent ou au clerc, avec d'autant plus de facilité que son désinté-

ressement ne lui coûtait guère. Après les donations pures, il y eut, sous les races Carolingienne et Capétienne, bien des locations et des ventes; car le moine, non content de ce qu'on lui donne, achète encore tout autour de lui. Il colonise et défriche pour l'amour de Dieu et pour l'amour de l'art.

Bien mieux, il se multiplie. Ce que le seigneur, homme-lai, vivant sous la loi du mariage, n'avait pas su accomplir : l'accroissement de la population, l'homme-clerc, vivant sous la loi du célibat, y réussit. Enorme est ainsi le territoire absorbé par le monastère : il accepte de toutes mains sans trop regarder à l'origine. Tel lui donne des droits contestés, déclare lui céder « tout ce qu'il possédait actuellement sur un *mas* de terre, à droit ou à tort, justement ou injustement. »

De là, comme on peut l'imaginer, de nombreuses difficultés avec les anciens propriétaires, parfois tout récemment évincés, et qui n'estimaient pas que la spoliation pût être validée par son transfert à une église. Pour avoir raison des ligues qui se formaient alors contre eux, les religieux en appelaient à un seigneur puissant et l'associaient à leur possession, le mettaient de moitié ou d'un quart dans l'affaire. Au lieu des ravisseurs, quelquefois c'étaient les victimes qui venaient à l'église, et lui tranportaient la propriété ou la jouissance de biens dont elles avaient été volées. Ayant perdu l'espérance de les regagner, elles se décidaient, sans s'imposer au fond un très grand sacrifice, à abandonner leurs titres à un chapitre ou à un couvent, qui réussissait souvent, sinon à tout reconquérir, du moins à tirer profit de la cession.

Après la période du clerc qui dure longtemps, avec beaucoup de vicissitudes, vient celle du paysan : c'est l'affranchissement. Le paysan affranchi va devenir propriétaire au moment où il vient de devenir libre — révolution économique en même temps que politique. Il dispute la terre au seigneur et au couvent. Car le couvent, lui aussi, en a trop

pris. Le recrutement des moines n'est plus en rapport avec les besoins de leur exploitation rurale qui doit se modifier. La pénurie de frères convers amène, au XIIIe siècle, les abbés bénédictins à appliquer cet article de leur règle qui permet de donner à bail, à des laïques, les biens du monastère. Après avoir appartenu à l'homme d'épée, puis, de concurrence avec lui, à l'homme d'église, le guéret tombe aux mains de l'homme de charrue.

Ce domaine, aux trois quarts inculte, qui nourrissait maigrement un guerrier et des serfs inertes, des centaines de moines y avaient trouvé la vie, et son prix allait décupler sous le rude effort du manant travaillant pour lui-même. Sous le règne de Saint-Louis, les gens du roi et, à leur exemple, les intendants des seigneurs, les procureurs des abbayes, « baillent, fieffent » ou « accensent » (car tous ces mots sont synonymes), des millions d'hectares de terre qui, jusque-là n'avaient pas été dans la circulation.

Aussi la notion de la propriété s'affirme et se précise. Saint Thomas l'appuie de toute l'autorité de la loi canonique, dont il est, pour les contemporains, le plus haut interprète. Il était intéressant, au moment où la possession du sol se transformait si radicalement, que la religion sanctionnât tous ces contrats. Le « docteur angélique » développait en faveur de la propriété individuelle cet argument qui plairait aux agitateurs de nos jours que « la paix est par là-même plus facilement conservée quand chacun est content de ce qu'il a. »

Seulement il était plus facile de contenter chacun, aux XIIIe et XIVe siècles, qu'il ne le serait au XXe, s'il plaisait à l'Etat de faire aujourd'hui de vive force, ce qui fut exécuté alors de bonne grâce : l'abandon de la terre à tous les laboureurs qui voulurent en prendre, moyennant un très faible intérêt annuel à payer aux anciens propriétaires.

La transaction consentie par ces derniers, en un temps où la terre était abondante et l'homme rare, où par conséquent

le travail humain était plus recherché que la terre, se reproduit aujourd'hui en tous les pays placés dans des conditions identiques à celles de la France de l'an 1300. Mais il est curieux d'observer que le libre jeu des rapports naturels ait réalisé, à une époque barbare et qui ne se piquait pas d'humanitairerie, le rêve que les utopistes croient être le but final des sociétés policées — la terre au travailleur — tandis qu'au contraire il accompagne seulement l'aurore des sociétés en formation.

Le « bail à cens », l'accensement, n'est pas, comme le nom semble l'indiquer, une location ni un fermage; *c'est une vente positive*, effectuée pour un revenu invariable au lieu de l'être pour un prix principal une fois payé — je parle ici de l'accensement fait en faveur d'un colon libre. Sous le régime du servage le cens était une redevance variable, suivant le bon plaisir du seigneur, tandis que le bail à cens du paysan affranchi est une aliénation formelle.

Le bailleur, c'est-à-dire l'ancien propriétaire, a, selon la formule du temps, « livré, cessé, quitté, transporté et octroyé, à toujours et à perpétuité, au preneur et à ses successeurs » la terre qui fait l'objet du contrat. Il « s'en est démis, dévêtu et dessaisi et a vêtu et saisi le preneur; » il l'a « mis en bonne possession et fait vrai seigneur, comme en sa propre chose et domaine ». Tels sont les termes solennels que l'on emploie, et il semble que l'on ait recherché les expressions les plus fortes que la langue juridique ait pu fournir, pour marquer la transmission expresse du fonds, du bailleur qui vend au preneur qui acquiert.

En outre le seigneur se rend légalement responsable de tout obstacle qui serait apporté à la jouissance de son cessionnaire : « il est et sera tenu de le défendre perpétuellement envers tous et contre tous de tous empêchements... »; il promet de « payer tous les coûts, mises, dépens et dommages... » qui pourraient incomber au preneur, par défaut de ladite garantie. Les pléonasmes de ce jargon nous révè-

lent la cauteleuse défiance du rustre, qui multiplie ses sûretés. Cette clause avait son prix; le villain, en devenant son maître, se gardait un gendarme gratuit et une caution vis-à-vis des tiers.

Les serfs ouvriers ou domestiques que l'on affranchissait furent traités de même; les services personnels ou professionnels du cuisinier, du portier, du vigneron ou du berger, du tailleur ou du cordonnier, payés une fois pour toutes par l'octroi d'un morceau du sol, devinrent des fiefs. Aucune époque ne s'est plus efforcée de combiner entre les individus des rapports immuables, aucune n'a été ensuite plus embarrassée de son œuvre et n'a plus souffert pour l'anéantir. Chacune de ces parties concédait, dans le principe, des avantages et se soumettait à des obligations qui parurent peu à peu aussi gênantes aux employeurs qu'aux employés.

Si ces derniers ont une postérité abondante, la terre qui constitue leur rétribution passe à une collectivité assez nombreuse : le fief du vacher de telle abbaye normande est représenté en 1400 par sept personnes, celui du vigneron par quatorze, celui du maréchal par plus de vingt. En ce cas l'aîné du fief en rend le service, taille les vignes, ferre les chevaux. Avec ces emplois héréditaires, il arriva que tel métier qui exigeait un minimum de compétence, comme celui de cuisinier, ou d'aptitude physique comme celui de messager, vinrent en partage à des bourgeois qui se substituèrent des remplaçants quelconques. Un « queu » fieffé se libère en 1524 par une rente en argent.

Le travail fieffé était très largement rémunéré au XIIIe siècle; non pas que les particuliers de ce temps fussent plus généreux que ceux d'aujourd'hui, mais simplement parce qu'ils en avaient fixé, à l'origine, le prix invariable en une terre qui avait, depuis, augmenté de valeur. Cent ans après, les maîtres offraient fréquemment aux prolétaires ruraux une prime pour annuler les anciennes conventions; et, plus sou-

vent, les paysans affieffés rachetèrent pour de faibles sommes les obligations primitivement consenties.

Peu à peu, par le développement que prirent les baux ou mieux les ventes à cens, presque toute la terre noble et une partie de la terre ecclésiastique glissa en roture et elle y resta. Une seule restriction avait été apportée à l'indépendance du nouveau possesseur; il ne pouvait céder son domaine à des gentilshommes ou à des clercs : « mais pourra les aliéner à tous autres, à la charge par les acquéreurs d'en payer la rente et les *lods et ventes* au seigneur... » Ces « lods et ventes » ne sont autre chose que les droits de mutation, perçus aujourd'hui pour le compte de l'Etat par l'administration de l'enregistrement et que percevaient, avant 1789, les héritiers des possesseurs primitifs sur le territoire où ils avaient conservé *la directe*. La *directe* ou *censive*, et quelques droits féodaux profitables ou honorifiques, étaient en effet le seul revenu que les bailleurs à cens se réservaient au moyen âge, en perdant le *domaine utile*, c'est-à-dire la propriété réelle et effective.

Et c'est parce qu'ils craignaient de voir ces droits compromis, par le retour en mains seigneuriales de la terre qui en était la base, qu'ils interdisaient à ceux qui recevaient cette terre, « de la céder à personne ecclésiastique ou gens privilégiés ». Au contraire, ils sont maîtres de la transmettre « à gens pur lais, suivant leur plénière volonté, à vie et à mort... » On ne peut voir un obstacle à cette libre disposition de la terre censuelle, dans le droit de *prélation* que l'on reconnaît au seigneur « pour tel et semblable prix qu'un autre en voudrait donner, bien et loyaument sans fraude. »

Ce fut le *retrait censuel*, qui avait en vue le maintien des fiefs, comme le *retrait lignager* avait pour objet l'immobilité des biens dans les familles; mais ni l'un ni l'autre ne devait arrêter, ni même ralentir les mouvements de la propriété transformée. En Champagne, les censitaires paraissent au début n'avoir la faculté de vendre leurs biens qu'aux vassaux

du même seigneur; mais ces entraves tombèrent très vite, tandis que la défense de vendre les immeubles aux gens d'église ou aux nobles ne disparut qu'au XVIe siècle, quand, les droits féodaux s'étant partout relâchés et amincis, les privilégiés, en acquérant un domaine « ignoble », s'avouèrent tenus, vis-à-vis du seigneur dont il relevait, aux mêmes obligations que les manants ou les bourgeois.

Jusqu'alors, pendant toute la seconde partie du moyen âge, *les nobles n'avaient pu acquérir la terre roturière, tandis que les roturiers pouvaient acquérir la terre noble.*

La vente censuelle, comme tous les contrats librement consentis, dut être une opération également avantageuse aux deux parties. Pour le censitaire les bénéfices sont évidents; sans bourse délier il devient propriétaire, grevé d'obligations, mais d'obligations beaucoup moindres que la redevance antérieure; elle-même, pour le dire en passant, bien plus modique que tous les fermages actuels : un sixième ou un septième des récoltes.

Le censitaire profitait seul de toute la plus-value qu'acquérait la terre, par son industrie personnelle, par l'accroissement de la population, par le progrès général du pays, causes multiples qui ont fait hausser la valeur du sol. Cette plus-value, il la monnayait en vendant à de nouveaux venus, pour une somme souvent très forte, le bien qu'il avait reçu gratis et qui demeurait, dans toutes les mains où il passait, chargé du cens originel, devenu, dans son immutabilité féodale, plus dérisoire de siècle en siècle. Si les familles des premiers censitaires, de ceux qui avaient pris le bien à son entrée en *villenage*, l'avaient conservé jusqu'aux temps modernes, on verrait sous Louis XVI l'hectare loué seulement trois ou quatre sous — intrinsèquement moins d'un gramme d'argent — c'est-à-dire le montant du cens, tandis que la terre, vingt fois vendue et revendue, rapportait alors en moyenne 27 francs-intrinsèques — 270 francs-papier — c'est-à-dire 150 ou 200 fois plus.

Il y avait eu, depuis l'accensement, trois ou quatre races superposées de propriétaires. Et l'histoire des défricheurs primitifs, si les détails en étaient connus, serait hautement instructive pour les amateurs du partage agraire. De tous ces colons, égaux devant la nature avec leurs bras et quelques instruments rudimentaires pour tout capital, qui reçurent du XIIIe au XVe siècle, des lambeaux de terrains d'une importance variant entre 10 et 150 hectares par famille, selon les provinces, les uns eurent des descendants qui, par une marche constamment ascensionnelle, entrèrent dans la bourgeoisie, puis dans la noblesse ; d'autres se ruinèrent et retombèrent dans le prolétariat. Un certain nombre mourut sans postérité ou émigra sans laisser de trace.

Vingt et une familles des environs de Gien (Loiret) ont été suivies par un patient observateur, pendant deux siècles de 1450 à 1650 : Au début c'est l'aisance et presque la richesse; besoins très modestes et facilités très grandes d'y pourvoir. Aussi est-ce merveille comme on pullule; de chaque foyer sort une tribu, plus on est de bras, plus on cultive. En 1550 les vingt et une souches avaient fourni deux cents branches. Puis vient le mouvement inverse, on est trop nombreux, on se gêne; on s'arrache des miettes de pré et de labour, plus on a de bouches, moins on a de quoi les nourrir. En 1650, sur les deux cents branches anciennes, il n'en restait plus que six; les autres avaient été remplacées, sur tout le territoire, par des étrangers.

L'immutabilité du cens n'offrait, pour le preneur, aucun danger; car s'il ne faisait pas ses affaires, il était bien rare qu'il ne fût pas admis à rendre la terre, « reçu au déguerpissement » comme on disait, en même temps que déchargé des redevances. Pour les propriétaires de maisons le *bail-vente* à cens est encore plus onéreux que pour les propriétaires de terres : non seulement ils n'ont aucune part à l'augmentation de leur valeur, mais la clause qui permet (ou qui tolère) que le preneur à cens casse son bail en rendant la chose

baillée est — pour une maison qui, dans une certaine mesure, se consomme par l'usage — désastreuse pour le bailleur. Le fait ne se produisit pas, parce qu'en général, la plus-value du terrain compensa très amplement la ruine de la bâtisse. Cependant, au xve siècle, ou le désastre financier s'étendit aux constructions urbaines, y compris celles de la capitale, on vit à Paris, comme ailleurs, des maisons rendues par les propriétaires censuels aux seigneurs ; et ceux-ci, pour ne pas les reprendre, durent abaisser la redevance, c'est-à-dire le cens.

L'aliénation à cens fut donc un système offrant au preneur du moyen âge des avantages inouïs, tels que l'ouvrier ou le paysan de nos jours ne peut en espérer d'analogues d'aucune réforme sociale, parce qu'ils avaient leur source dans un état matériel auquel nous ne pourrions revenir que par l'anéantissement des trois quarts de notre population et des neuf dixièmes de nos richesses nationales.

La rareté du numéraire dut être une des causes du bail à cens, car on le voit presque disparaître à la fin du xvie siècle ; l'autre motif qui détermina les propriétaires à se dessaisir ainsi de leurs immeubles fut le désir d'en tirer un meilleur parti. Beaucoup de ces concessions de terrains, dans les villes, sont faites « à la charge de bâtir » ; elles sont toujours faites dans les campagnes « afin de peupler » des solitudes improductives ; parce que ces maisons qui surgiront et ces hommes qui se multiplieront seront pour le seigneur la source de produits abondants et variés.

En effet le cens n'est pas à lui seul toute la rente de la terre ; comparer le cens du xiiie siècle au fermage du xxe, c'est être exact au point de vue du fermier, non au point de vue du propriétaire. Il faut y joindre « les lods et ventes » — droits de mutation — et quelques autres taxes indirectes, qui ne sortent pas de la poche du tenancier, mais qui entrent bien dans la poche du seigneur de la censive. Il faut y joindre aussi des *champards* et *agriers*, c'est-à-dire des redevances en

nature, qui peuvent être considérés comme équivalant aux impôts actuels, qui par conséquent ne grèvent pas l'exploitation plus que ne font nos contributions foncières, mais qui profitent à un particulier, qu'on nomme le suzerain, et non à l'Etat. A vrai dire, ce suzerain est un peu lui-même l'Etat : il en a les charges les plus essentielles, justice et police. Seulement il s'en acquitte à peu de frais, et l'on n'attend de lui ni des routes, ni de l'instruction, ni aucun de ces services multiples dont l'accomplissement exige un prélèvement annuel sur la fortune publique.

On rencontre un terrain à Nîmes, concédé sous le cens d'un *bonjour* « *payable* à la Saint-Michel, » c'est-à-dire pour rien, pour un aveu de dépendance qui rapportera occasionnellement quelque chose. Des terres sont abandonnées en Berry par un seigneur à un paysan « à charge d'y tenir et hyverner ses bœufs perpétuellement *afin d'avoir la dîme par chacun an*... » On s'est beaucoup insurgé contre la perpétuité de ces droits féodaux « non rachetables » ; si l'on réfléchit aux conditions dans lesquelles ils furent créés, on verra que les censitaires tout autant que les seigneurs, ont dû tenir à l'irrévocabilité de la donation elle-même.

Le cens, que l'on appelait aussi « rente féodale » a plus d'un rapport avec la « rente foncière », mais il s'en distingue en ce qu'il emporte avec lui le droit de suzeraineté et toutes les conséquences de ce droit. Il suit de là qu'*un seul cens* pouvait peser sur une terre. Elle pouvait être vendue cent fois, elle ne pouvait être « accensée » qu'une seule. Le cens, comme les sacrements de l'église catholique que les fidèles ne peuvent recevoir qu'une fois en leur vie, ne se renouvelait pas. Il marquait le sol, à sa sortie du patrimoine noble ou clerc d'un cachet d'origine unique, qui lui demeurait à jamais attaché, et dont l'un des effets était de l'empêcher de rentrer, sous aucun prétexte dans le patrimoine clerc ou noble.

Si quelques domaines paient en plus du cens un *surcens*

ou *arrière-cens*, c'est qu'ils sont revenus pour un motif quelconque entre les mains du seigneur censier qui, avant de les aliéner à nouveau, les frappe d'une surtaxe représentant la plus-value acquise par eux, depuis la concession primitive. Ces retours de la chaumière au donjon s'effectuèrent à beaux deniers comptant dans les époques prospères : les habitants de Chanac (Limousin) vendent au seigneur de ce nom, en 1349, un bois que leurs « ancêtres avaient *anciennement* pris à rente de Pierre de Chanac, chevalier ». Les exemples de terres rachetées par le seigneur à ses vassaux sont rares au XIVe siècle, mais elles sont chose courante aux XVIIe et XVIIIe siècles, où se constituèrent toutes les grandes propriétés qui existent encore.

Au moyen âge, dans la période qui suivit l'accensement, il ne resta plus d'autres agglomérations de terrains que celles qui étaient l'objet d'une propriété collective — grandes forêts, vastes pâtures — sur lesquelles s'exerçaient d'ailleurs les empiètements avides et continus des riverains. Tout cultivateur, ayant moyen de devenir propriétaire, eût dédaigné de travailler pour autrui, et tout seigneur, dans l'impossibilité où il se trouvait de faire valoir son fonds par les mains de fermiers libres, se vit obligé pour vivre de s'en dessaisir en l'accensant. Cependant la misère du XVe siècle lui ramena une certaine partie de ces « héritages »; le résultat de bien longs efforts fut alors perdu en quelques années.

De ce mouvement rétrograde viennent les nombreux baux à cens, datant des règnes de Charles VII, et de Louis XII, que l'on trouve dans des contrées fertiles; en Beauce, par exemple, entre Chartres et Dreux, ils abondent. Ces accensements de terre à un et deux sous l'arpent, vers 1490 et 1500 — le sou valait alors un gramme d'argent — nous prouvent que, là, le sol était en friche; autrement il eût été déjà « baillé à cens ». Mais n'avait-il jamais été exploité précédemment? Etait-il demeuré ainsi depuis la conquête franque, depuis Charlemagne, depuis Saint Louis? N'avait-il

pas été une heure dans l'histoire où la main de l'homme l'avait fouillé? Sans doute il était en valeur avant les guerres anglaises et c'était pour la seconde ou la troisième fois que la civilisation s'emparait de lui.

A la même époque, au début du XVIe siècle, survint dans la campagne un nouveau prétendant à la possession de la terre : c'est le bourgeois, qui n'est ni d'épée, ni de robe sainte, ni de charrue. Grâce à la paix il sort de ses murailles, de son *burg*, grand ou petit, et vient disputer, lui quatrième, au manant, au seigneur et au moine, le fonds rural auquel il donne ainsi un nouveau prix. Ce bourgeois achète indistinctement la terre roturière qui paie le cens et le domaine noble qui le perçoit.

Dans le second cas, avec le domaine, il acquiert aussi le rang social qui en est inséparable : la terre noble n'étant pas seulement une *propriété* mais aussi une *dignité*. Quoique l'ordonnance de 1579 ait aboli l'anoblissement par acquisition de fiefs, les droits nobles faisaient partie de la vente; le bourgeois les achetait, il avait droit d'en jouir et il en jouit en seigneur, eût-il été, fût-il encore apothicaire, perruquier ou tondeur de chiens sur le Pont-Neuf, comme on en vit un exemple sous Louis XIII en la personne de Lionnet qui se fit encenser, à force d'arrêts de justice, par son curé longtemps réfractaire.

Plus tard l'usage se généralisa. Les financiers du XVIIIe siècle étaient sollicités chaque semaine, en ouvrant les « Petites Affiches » par les offres de vente d'une « terre ayant titre de comté », ou d' « un joli marquisat dont la seigneurie s'étend dans sept paroisses, avec beau château, grand parc, bosquets, belles eaux. » Quoi de plus engageant qu'un placement joignant le brillant à l'utile, comme celui du « château de Leugny près d'Auxerre, de dix ou douze appartements, dont plusieurs sont lambrissés et parquetés, *avec toute justice, droits de banalités* et de dîmes. On pourra s'accommoder des meubles qui sont en bon état. Un des fiefs qui com-

pose cette terre, *donne entrée aux Etats de Bourgogne.* » Ce ne fut que tout à fait sur la fin de l'ancien régime que l'on vit des châteaux figurer dans la colonne des ventes de « biens en roture » ; parce qu'ils étaient bâtis de fraîche date, sans plus de droits ou de privilèges qu'une maison de campagne d'aujourd'hui, et sans souci d'en posséder aucun ; indice que la féodalité était bien malade.

Cependant tout avait été combiné par l'ancienne société pour immobiliser le domaine, organe sinon unique, du moins le plus puissant de la vie sociale, pour empêcher de sortir de la famille cet héritage foncier que l'on nomme l'*honneur* — en Bretagne comme en Roussillon, on dit « l'honneur de son père », « l'honneur de sa mère » pour désigner le bien principal qui vous vient de l'un ou de l'autre, auquel est attaché le titre d'héritier. — De peur que les partages, qui avaient organisé la féodalité, ne finissent par l'anéantir, on avait institué, puis renforcé le droit d'aînesse, d'abord pour les grands fiefs — « baronnie ne se départ mie entre frères » — ensuite pour les petits. L'aîné des garçons et, à défaut de garçons, l'aînée des filles faisait « provision à ses cadets *à son pouvoir.* » Dans certaines provinces où le droit d'aînesse était peu usité, comme le Languedoc, l'un des enfants, au choix du père, reçoit toujours la part du lion.

Ce bien, que l'on espère conserver intact dans son passage d'une génération à l'autre, on a cherché les moyens de forcer le détenteur à en jouir sans le diminuer : en quelques districts de l'Est la maison ne peut être vendue sans le consentement de l'héritier. La loi, de l'autre côté du Rhin, n'obligeait cet héritier à payer les dettes de son prédécesseur, qu'autant qu'elles ne dépassaient pas la valeur mobilière. Dans le midi, le droit romain mettait à la disposition des vendeurs repentants ou de mauvaise foi, ou des héritiers de ces vendeurs, des « exceptions » sans nombre qui tendaient à rendre les transmissions d'immeubles plus difficiles, en les rendant moins sûres. Le fief sortait-il, pour n'y plus

rentrer du patrimoine d'une famille, au moins fallait-il éviter qu'il sortît de la caste noble elle-même; que ce qu'un gentilhomme perdait, un villain le gagnât, que le roturier y eût quelque part, chimériques efforts! Malgré la législation, le sol noble se morcelle et les fonds changent de propriétaires.

Aux XIIIe et XIVe siècles, j'ai relevé des mutations tous les vingt ans, tous les quinze ans, et les domaines qui en sont l'objet ont successivement pour maîtres des personnes de tout acabit : à Plets, près d'Avignon, de 1274 à 1328, la même terre est revendue six fois, et, parmi les possesseurs figurent l'un après l'autre un boucher et un cardinal.

Les races se succèdent et la classe privilégiée est toute entière envahie; les défenses expresses et répétées d'aliéner les fiefs aux roturiers, autant que les permissions nominales données à un grand nombre d'individus, de posséder des fiefs et d'en jouir « féodalement », bien qu'ils ne fussent ni nobles ni chevaliers; les interdictions, aussi bien que les autorisations, nous apprennent que *dès ces temps reculés*, la terre noble coulait entre les doigts de la noblesse, ou mieux que la noblesse était prise d'assaut par les roturiers enrichis, à qui la terre noble ne suffisait plus.

Ainsi, à la pénétrer profondément, l'histoire de la propriété nous en montre la mobilité continuelle, et la triple impossibilité d'empêcher les riches de se ruiner, les pauvres de s'enrichir et les pauvres à moitié enrichis de retomber dans le dénuement. Le passé tout entier nous offre le spectacle des forces économiques se jouant des combinaisons législatives, que ces combinaisons soient l'œuvre d'aristocrates ou de démocrates, qu'elles aient pour but de maintenir ou d'empêcher certaines inégalités des conditions.

CHAPITRE III

DROITS DES MAITRES PRIMITIFS
REVENUS FONCIERS INDIRECTS

L'histoire désigne sous le nom générique de « droits féodaux » les avantages de toute nature, productifs ou non de revenu (je ne m'occupe ici que des premiers) que la propriété d'un domaine noble valait à son possesseur. L'expression de « droits féodaux » ne peut en vérité s'appliquer qu'à la période postérieure à l'abolition du servage. Avant l'affranchissement, le serf est une marchandise ; il n'existe qu'à l'état de bête de somme, par conséquent il n'a aucun droit et son propriétaire les a tous ; il n'est pas besoin de les préciser. Les préciser, les codifier, c'eût été les borner. Et ce fut en effet du moment où le serf devint libre et propriétaire que fut dressée la liste, le « dénombrement » des obligations auxquelles il demeurait soumis et des prérogatives que conserverait, sur sa terre et sur lui, son maître d'hier.

Un seigneur de l'ancien régime pouvait posséder des fiefs vastes et nombreux, sans avoir à lui appartenant, dans l'étendue de ces fiefs, un hectare de sol cultivable qu'il fût capable d'affermer ou de vendre. Il pouvait n'avoir que la « seigneurie », le « domaine direct », et point du tout de « domaine utile » à louer ou à faire valoir. Le domaine direct comprenait tout ce qui fut aboli dans la nuit du 4 Août, tout ce que l'on engloba sous le terme générique de « droits féodaux », c'est-à-dire des contributions, des redevances, en

argent, en nature, en travail. Le domaine direct était proprement le domaine noble. Quant au « domaine utile », comportant seul la vraie et effective possession d'une métairie ou d'un champ déterminé, le seigneur en avait plus ou moins, suivant que ses prédécesseurs en avaient gardé, et le plus souvent racheté dans les temps modernes aux roturiers qui le détenaient.

Ces droits féodaux qui comparurent en 1789 devant l'Assemblée Nationale dans l'état de délabrement où quatre siècles de civilisation les avaient mis, bien maigres pour la plupart, vieillis, ridicules, honteux d'eux-mêmes et désavoués en quelque sorte par ceux qui en jouissaient, ces droits féodaux avaient été un progrès jadis ; ils avaient la supériorité de la redevance fixe sur la redevance capricieuse, « réitérable », qu'ils remplaçaient. Sous le règne de la taille ou dîme arbitraire, le fruit des améliorations apportées par le villain à la terre qu'il cultivait, à la ville où il résidait, profitait presque exclusivement au propriétaire, dont les exigences augmentaient avec la possibilité de les satisfaire. Au contraire, après la mise en vigueur des conventions nouvelles, le seigneur vit ses revenus décroître et ne participa qu'éventuellement aux plus-values de l'immeuble de ses vassaux.

Cette transformation radicale de la propriété foncière ne s'accomplit pas partout de la même manière. De là cette infinie variété des droits féodaux, qui offrent à la fois, les uns avec les autres, tant d'analogies et tant de dissemblances suivant les localités. Au milieu du xv[e] siècle les hommes de la chatellenie de Gimel, en Limousin, se déclarent encore « mainmortables et taillables à merci » ; dans la même province, cent cinquante ans plus tard, les gens d'Egletons, relevant d'Anne de Ventadour « s'avouent » aussi hommes « sujets, couchants et levants, guettables et exploitables à la volonté de mondit seigneur... »

Ceux-là sont au plus bas de l'échelle, il n'a jamais été stipulé rien de positif en leur faveur ; ils demeurent sous

Henri IV dans le même état où leurs ancêtres étaient sous Philippe-Auguste. *Théoriquement* du moins, car *pratiquement* ils ont profité de l'air ambiant, de l'adoucissement apporté à la condition de leurs pareils, de l'esprit du temps qui n'admet plus la possession de l'homme par l'homme, des progrès de l'autorité royale enfin, qui permet au monarque de revendiquer comme ses sujets, par dessus la tête du seigneur, toutes les créatures humaines vivant sur le sol français.

Cette sorte d'individus qui n'ont dû compter, pour améliorer leur dépendance, que sur la marche générale des idées, sont d'ailleurs une exception. Petit à petit, dans le cours des siècles, des conventions avaient réglé, sur tout le territoire, le pouvoir des propriétaires nobles. Les profits qu'ils avaient conservés étaient directs ou indirects : les premiers portaient sur les gens ou sur les choses, généralement sur tous les deux, mais dans une mesure très diverse. Le seigneur, en imposant les hommes plus que les terres, profitait des accroissements de la population ; et les vassaux avaient dû trouver, à l'origine, cet arrangement fort acceptable, puisqu'ils jouissaient immédiatement d'une terre qu'on leur concédait presque pour rien, tandis que la capitation mobilière qu'ils consentaient devait porter sur des générations encore à naître.

Dans les villes, le cens qui frappe le terrain bâti ou à bâtir est insignifiant. Certains de ces loyers baissèrent pourtant depuis le moyen âge ; en 1208 le duc de Bourgogne crée une ville forte à Talant et y afferme le terrain à raison de 10 sous — 275 francs-papier actuels — par 40 mètres carrés, prix énorme pour l'époque ; mais ce qu'on payait au XIIIe siècle dans une ville crénelée, c'était la sécurité ; en des temps plus modernes, le même espace de sol valait *quatre fois moins cher*.

Les redevances en nature étaient assez douces. Le « métayage », le partage égal avec le maître des produits de

la terre, était alors l'indice et l'accompagnement habituel de la servitude. Ces redevances, le tenancier les adoucissait encore, en ne livrant autant que possible que des céréales de dernière catégorie. Par ce mot « blé de rendage », on entend toujours le blé de la plus mauvaise qualité. Le propriétaire était tenu de prendre ces denrées inférieures telles quelles. Le critérium officiel des grains « recevables » ou « non recevables » était en Alsace, le suivant : le seigneur, s'il doute de la bonté d'une avoine, doit enfermer une truie dans une étable, la laisser pendant trois jours sans nourriture, puis lui servir cette avoine ; si l'animal en mangeait, elle devait être réputée bonne et acceptée.

D'autres redevances ne se payaient ni en argent, ni en nature, mais en travail : c'étaient les corvées, dont le nombre avait été fixé par la charte qui les rendait exigibles. L'esprit de parti des modernes s'est donné singulièrement carrière à propos de ces prestations privées, que les uns ont représentées comme des espèces de supplices et les autres comme des parties de plaisir : la charte qui prescrit aux bateliers d'Huningue, dit M. Hanaüer, de conduire une fois l'an du vin à Bâle « ordonne au seigneur de leur servir à cette occasion un repas abondant et de les faire si bien boire qu'ils ne puissent regagner leur bateau qu'en chancelant. »

Cette ivrognerie obligatoire n'est rien auprès des petits soins qui attendaient, d'après M. le chanoine Janssen, les corvéables de l'Allemagne du Sud dans l'accomplissement de leur tâche : les uns doivent recevoir « une miche de pain, appelée *miche de nuit*, assez grande pour aller de leur genou à leur menton », les autres « une pièce de viande qui doit déborder de quatre doigts des deux côtés du plat ». Le charretier, pendant sa route, aurait droit « à un quart de vin à chaque mille » et son cheval à assez d'avoine « pour qu'elle montât jusqu'au poitrail. » La nuit « on fera aux corvéables un lit avec de la paille, et l'on engagera un vielleur qui leur viellera pour les endormir. »

Ce sont là, il faut l'avouer, de dignes pendants aux histoires légendaires de villains qui, au lieu d'être bercés aux frais de leurs maîtres, auraient été forcés, pour empêcher les grenouilles de troubler son sommeil par leurs coassements, de passer la nuit à battre l'eau des douves seigneuriales. Les chartes sont innombrables et il ne faut pas prendre au pied de la lettre tout ce qu'elles nous racontent.

La vérité est que les corvéables étaient, le plus souvent, nourris eux et leurs bêtes ; mais il est clair que les propriétaires, en se réservant des corvées, entendaient se procurer un avantage, que la corvée était onéreuse à celui qui la faisait. Cela tombe tellement sous le sens qu'il semble ridicule de le dire. Outre ces obligations régulières existaient, pour le vassal, des obligations accidentelles : le mariage hors du domaine, le *formariage*, restait frappé parfois d'un impôt représentatif de la perte que le propriétaire éprouvait par le départ d'un tenancier.

Telles étaient les contributions féodales directes : les indirectes étaient les droits d' « aubaine » et de « bâtardise ». Le seigneur héritait des étrangers et des enfants naturels décédés sur son fief. Le Roi, qui était en toute la France le plus grand propriétaire de seigneuries, recueillait de ce chef de fructueuses successions. Souvent il en gratifiait des gens en faveur. Le marquis de Gordes reçoit en don, sous Louis XIII, les biens de feu G. Simidat, Vénitien ; Bassompierre obtint la fortune d'un Piémontais, le sieur Corbinelli. Pontis raconte avec quelle impatience on attendait la mort d'une marchande de linge de la reine Anne d'Autriche, Espagnole de nation « qui ne s'était pas fait naturaliser et était extrêmement malade. » Avant son décès son héritage, qui montait, disait-on, à 2 millions (?) de notre monnaie — 80.000 livres d'alors — était déjà promis par le Roi à un officier des gardes, auquel le duc d'Elbeuf et le marquis de Rambouillet disputaient d'ailleurs cette « aubaine ».

Aux fiefs ordinaires il ne se voit point de rentrées de cette sorte ; l'on y remarque au contraire des dépenses pour enfants abandonnés, dont la nourriture et l'entretien incombaient aux seigneurs du lieu. Tous les droits féodaux ne sont pas nécessairement profitables ; tel celui de justice.

Le droit de justice étant une propriété, se vendait, s'échangeait, se morcelait et se disputait devant les tribunaux comme tout autre bien. Le Tiers demande, aux Etats de 1614, qu'il fût défendu en aliénant sa terre de s'y réserver la justice ; de fait on continua à disposer librement de ce genre de valeurs, et l'on cédait soit le quart ou la moitié d'une paroisse, soit la copropriété, le *pariage*. Le Roi possédait ainsi dans de très modestes villages, la justice en partage avec des seigneurs, des couvents, des chanoines, dont quelques-uns étrangers : le chapitre de Saint-Jean-de-Latran nomme le juge de Clairac, dans l'Agenais. Les cosuzerains ont chacun leur part des confiscations et amendes, choisissent alternativement les magistrats.

Le morcellement du sol, à ce point de vue, est inouï : des seigneurs dont le ressort ne s'étend pas au delà des communs de leur hôtel, ont droit de haute-justice sur les gens qui y logent. Paris fournissait de singuliers exemples de cet émiettement. Sauval, dans ses *Antiquités*, indique 800 personnes qui revendiquaient, au XVIIe siècle, une part du pouvoir judiciaire dans la capitale. Une vérification attentive des titres n'a pas de peine à réduire à néant la plupart de ces prétentions ; mais il subsiste encore une quarantaine de justices appartenant à l'évêque, au prévôt des marchands, à l'arsenal, au bailli du Temple, à l'abbé de Saint-Germain-des-Prés, aux chapitres, abbayes, hôpitaux et collèges.

Presque toutes disparurent peu à peu dans les villes ; dans les campagnes, non seulement on ne songeait pas à exproprier les détenteurs, mais les souverains aliènent volontiers les hautes justices de leurs propres domaines. Louis XIV met en vente la prévôté de Dax ; les communes, afin de demeurer

justiciables du Roi, l'achètent et s'imposent extraordinairement pour la payer. C'est que les justices particulières offraient alors un fort pitoyable spectacle; les procureurs et baillis n'avaient guère d'instruction et jugeaient à l'aveuglette; souvent plus pauvres que bien des paysans, ils vivaient misérables, instrumentant pour vivre, enclins à la friponnerie et, par suite, peu considérés.

De leur côté, les seigneurs, auxquels la justice rendait peu, ne songeaient qu'à économiser sur la dépense. M. de Berre, commandeur d'Aix, plaide contre ses vassaux « qui lui demandent de faire construire un auditoire séparé de son château ». Le corps de la noblesse de Provence s'unit à lui dans ce procès. Quand le criminel, condamné en première instance, en appelait, les frais de procédure qu'il n'était pas en état de payer au présidial ou à la sénéchaussée, étaient mis à la charge des premiers juges; ceux-ci, pour éviter semblable désagrément, « ne faisaient faire aucune recherche des crimes les plus atroces, et fort souvent procuraient l'évasion des prévenus » qu'on amenait dans leurs prisons. « Il est très nécessaire, écrivait un intendant à Richelieu, que le Sieur Comte de Gramont ne continue à laisser pendre et étrangler les sujets du Roi, en la terre de Bidache (où il se prétendait souverain) et qu'elle ne serve plus d'asile à tous les malfaiteurs des ressorts de Bordeaux et de Navarre... »

Le président de Champ-Rond, haut-justicier à Olé, sous Louis XV, écrit à son bailli : « Sire Bonnard, comme je m'aperçois que la sentence du criminel appelant sera confirmée par Messieurs de la Cour, et qu'il sera renvoyé exécuter sur le territoire de ma terre d'Olé, je vous fais ce mot pour vous avertir que j'ai vu un arbre vieux, sur son retour, près du cimetière de l'église, que je désire que vous fassiez émonder et abattre, et de cet arbre faire une potence pour l'exécution d'iceluy criminel et serrer les émondures et les copeaux sous le hangar de ma basse-cour. Si mes officiers

n'eussent condamné ce pendard qu'au fouet, la sentence eût été infirmée, il aurait été pendu en Grève en meilleure compagnie, et *il m'en aurait coûté bien moins cher*. Il faut néanmoins ménager auprès de l'exécuteur de Chartres que vous verrez de ma part, et ferez marché avec lui au plus juste prix que vous pourrez. Il me semble que j'ai vu chez vous quelque corde et une échelle qui peuvent lui servir. Si par aventure, cet exécuteur voulait faire le renchéri, je lui ferai connaître qu'il est obligé de faire cette exécution gratis, puisqu'il reçoit dans Chartres et les marchés circonvoisins un droit qui s'appelle *droit de havage* », (consistant à prendre une poignée de grains dans chacun des sacs qui se trouvaient sur le marché). M. de Champ-Rond, désireux d'épargner les frais de voyage du condamné, voulut le mener de Paris à Orléans dans son carrosse, et, pour ce, obtint qu'il fût sursis quelque temps à l'exécution.

Ce « droit de glaive », pouvoir d'appliquer la peine de mort, le plus bel apanage des hautes-justices, qui les distinguait des moyennes et des basses, était, comme on le voit, passablement onéreux et encombrant. Les seigneurs eussent-ils voulu ne condamner qu'aux galères, la loi ne le permettait pas, « les galères étant chose qui ne peut appartenir qu'aux juges royaux ».

Un autre droit féodal était celui de « péages et travers ». Nous avons au XXe siècle des routes et des ponts sans péages, nous n'en concevons même pas d'autres ; nos aïeux avaient aux temps féodaux, des péages et pas de routes : les péages ayant été d'ailleurs beaucoup plus faciles à établir que les routes, les barrières s'étaient avec profusion hérissées sur tout le terriroire devant les voyageurs et les marchandises. Sans doute ces douanes privées donnaient lieu à maintes exactions : accusés en 1367 de n'avoir pas acquitté le péage de Montboucher, deux âniers porteurs de fromages sont mis aux arrêts par le seigneur du lieu, sous un sapin, pendant une nuit et un jour « malgré le froid et la pluie », et condamnés à 400

francs d'amende... par erreur, car ils furent ensuite reconnus exempts.

Le modique prix de vente des péages — souvent quelques centaines de francs — de même que leur revenu — ceux qui atteignent, en pleine féodalité 2.000 francs par an sont rares — rapprochés du tarif élevé des « pancartes », nous apprend que la circulation devait être insignifiante sur la plupart des voies rurales. Dans les centres urbains, les perceptions accusent, d'une date à l'autre, de singuliers écarts. Ces taxes étaient parfois temporairement suspendues ou modérées : on promet, en 1240, aux gens de Toulouse « que *jusqu'au 24 juillet* il ne sera levé sur eux aucune autre maltôte » que les 10 francs de Bordeaux. Au XIII[e] siècle en effet, avant d'entrer à Bordeaux, les vins payaient au moins trois impositions *principales* sans compter les *accessoires* et les droits de sortie comme cette branche de cyprès, cueillie sur la côte du Cypressac, que le seigneur de Rauzan délivrait, moyennant une légère redevance aux navires quittant le port et qui équivalait à un laissez-passer. Cet usage de 1280 subsista jusqu'à la Révolution.

Au cours des âges le commerce changeait ses routes et leur direction était influencée par les taxes de passage : la décroissance de l'une d'elles, dit un prévôt du XIV[e] siècle en Champagne, « tient à ce que les gens qui devaient le péage *s'en vont par ailleurs.* » L'effort des seigneurs pour obliger à passer par leurs bureaux, celui des marchands pour s'y dérober, firent adopter des chemins qui, plus tard, parurent déraisonnables.

Colbert fit supprimer par ordonnance royale (1669) tous péages établis sans titres sur les rivières, les autres étant tenus de justifier de leurs droits au Conseil d'Etat. Là où n'existaient point de chaussée, bac, écluses ou ponts à entretenir, aucun droit ne devait être maintenu..., en théorie du moins, puisque vingt ans plus tard, dans la seule province du Dauphiné, il subsistait encore quatre-vingt-quatre

péages. Tout au long du XVIIIe siècle, il n'y eut pas d'années, ni peut-être même de mois, où des arrêts du Conseil n'aient supprimé quelques péages « prétendus » sur des fleuves ou de grands chemins par des chapitres, des prieurés, des hospices, des communes, des seigneurs petits et grands; ces derniers, de taille à se défendre, ne capitulaient pas volontiers ; deux arrêts successifs de 1735 dépossèdent le duc de Richelieu, d'un péage par terre à Coutras, et d'un autre sur la Dordogne, à Libourne; mais un arrêt postérieur lui en maintient la tranquille possession.

La matière imposable échappait peu à peu à ces « travers » ou « coutumes », comme on les nommait; les messagers en avaient été exemptés par ordonnance de 1712, puis les coches, les carrosses, la poste; mais c'était néanmoins une gêne pour le trafic local.

Quant aux *banalités* de moulins et de fours, dont la population était contrainte de se servir, à en juger par la valeur vénale ou par le revenu de ces derniers monopoles, le seigneur paraît mettre ses services à un prix raisonnable : Le meunier banal prend pour sa peine, au moyen âge, le vingtième au moins et le quatorzième au plus du grain qu'on lui confie, soit de 5 à 7 pour 100. Aujourd'hui la meunerie libre dans nos campagnes prend 6 pour 100, ce qui revient à peu près au même. Le revenu net que procurent les moulins à blé ressort, en moyenne, du XIIIe au XVIe siècle à 6.000 francs de notre monnaie. Les fours banaux donnaient un loyer qui alla diminuant à mesure qu'on approcha des temps modernes.

La plus forte taxe indirecte que les seigneurs eussent stipulée est le droit de transmission sur les immeubles. Aux XIIIe et XIVe siècles ces droits vont communément à 20 pour 100 de la valeur et quelquefois au delà, mais leur quotité baissa par la suite et devint, aux derniers âges de l'ancien régime, l'objet de marchandages entre les acquéreurs de biens roturiers et le propriétaire de la « censive. »

Partout ces droits féodaux allèrent sans cesse s'évaporant. Chaque fois que surgit une contestation, une transaction intervient d'où les avantages réservés au seigneur sortent affaiblis. Miette à miette sa dépossession se consomme, irrévocable ; attaqué tantôt sur un point, tantôt sur l'autre, l'héritier du banneret perd tout ce que gagnent les héritiers du serf. Beaucoup de ces taxes, à vrai dire, sont rachetées argent comptant : ici les habitants s'affranchissent du « droit de stérilité » (d'*exorquia*) taxe bizarre qui réparait sans doute le tort fait au château par l'infécondité des vassales ; là, les tenanciers achètent à leur seigneur la banalité du four. Grand nombre de moulins banaux dont on constate la disparition dès le xv[e] siècle ont ainsi perdu leur caractère fiscal. D'autres sont détruits durant les guerres et ne reparaissent plus.

Les habitants d'Allan (Dauphiné) sont confirmés par un accord de 1443 dans le droit de vaine pâture, et dans la liberté « de couper du bois pour tous usages, *même pour le vendre.* » En 1785, on retrouve ces mêmes habitants aux prises avec leur seigneur, dans des procès dont l'objet n'est rien moins que le sol de la commune; les usagers, après une jouissance cinq fois séculaire, étaient menacés de voir ce sol leur échapper. Après mille chicanes dans lesquelles l'avocat du suzerain affirmait que la propriété de son client « reposait sur les règles du droit commun », tandis que l'avocat des habitants soutenait que le seigneur « avait perdu tout droit de propriété sur ces pâtures », le Parlement d'Aix finit par donner gain de cause aux paysans, par un arrêt du 13 août 1789, neuf jours après que les droits féodaux avaient été abolis à Versailles.

De pareils litiges, très fréquents dans les deux derniers siècles de l'ancien régime, prouvent combien les idées, les mœurs, la notion même du droit de propriété avaient varié depuis le commencement du moyen âge. Et chacune de ces variations tournait au détriment du seigneur.

En disant que les droits féodaux tendent à disparaître avec les temps modernes, je dois faire exception pour un seul qui au contraire est de date récente : le privilège de la chasse.

Bien qu'il ait été parfois présenté comme un vestige du moyen âge, ce droit ne remonte pas au delà du XVIe siècle. Auparavant la chasse est libre pour tout le monde, ou plutôt, dans certains domaines, elle est obligatoire pour le seigneur; le « maréchal » de telle abbaye est « tenu de chasser pendant un mois, *lorsque les tenaciers le demandent.* » Dans les pays pauvres, à population rare, les bêtes féroces, ou simplement sauvages, causeraient les plus fâcheux dégâts si on ne luttait énergiquement contre elles; la chasse n'y est pas un plaisir, mais un devoir. Pour encourager le seigneur à remplir avec conscience cette mission de lieutenant de louveterie ou de garde-champêtre, les laboureurs proposent de lui donner quelques gratifications : une gerbe de blé ou d'avoine par tête d'habitant s'il chasse pendant un temps plus long qu'il n'est féodalement tenu de le faire. Dans les provinces au contraire où la poursuite du gibier était un plaisir, voire un profit, plutôt qu'une nécessité agricole, *certains engins* commencent à être prohibés dès le XIVe siècle.

Mais on ne s'est pas encore avisé de distinguer le noble du roturier, dans la législation cynégétique, ou du moins la distinction ne tire pas à conséquence : une ordonnance défend (1375) d'entrer dans le bois royal situé derrière le château de Perpignan, muni d'arbalète ou d'une arme quelconque, « sous peine, pour tout noble, de perdre la tête et, pour tout autre, d'être pendu. » Le juge de Taulignan (Drôme) déclare (1397) que *suivant l'ancienne coutume* chacun pourra en tout temps chasser aux lièvres et perdrix et que la chasse des lapins sera ouverte de trois en trois ans, depuis le 27 septembre jusqu'au commencement du carême. »

Les habitants de Versigny, en Champagne, ont droit absolu de chasse dans les bois qui les environnent; des

lettres de Charles VI ordonnent au bailli de Vermandois d'informer contre un gentilhomme qui prétendait les troubler dans leur jouissance (1408). La même année les gens de Thiviers, en Périgord, sont maintenus dans le droit de chasser *tous les animaux* sauvages, en payant au vicomte de Limoges le tribut accoutumé.

Soit que la liberté de la chasse ait été considérée longtemps comme un droit naturel, patrimoine commun des citoyens, soit qu'il faille y voir, principalement au Midi de la France, un reste du droit romain, soit enfin — et ceci paraît le plus probable — que personne ne se fut avisé d'y apporter de restrictions, au temps où les bois couvraient un territoire immense, où le gibier, exagérement prolifique, était plutôt un fléau, où la population était peu dense et les armes à feu non encore inventées, le fait est que la chasse demeura libre au moyen âge.

La dépossession du paysan est contemporaine des progrès de l'agriculture ; plus l'état matériel du pays fut avancé, plus l'aristocratie revendiqua comme un monopole l'exercice d'un sport qui lui avait été jadis imposé comme une corvée. Dès le début du XVI[e] siècle, le gros gibier commença à se faire rare (le duc de Bretagne fait élever en 1481, dans ses forêts, des sangliers de race espagnole); devenant plus rare il sera plus disputé. Parmi les solitudes de la Marche et du Limousin Jacques Bonhomme parvient encore à se défendre : jusqu'à la Révolution, les habitants d'Aubusson conservèrent le droit de chasser dans la forêt de ce nom « à cor et à cris » et avec « armes à feu » ; ceux de la juridiction d'Eymet continueront, dit une charte de 1519, à pouvoir chasser « sans contradiction du seigneur ni d'aucun autre. » En revanche, dans telle commune de Provence, où la chasse était entièrement libre en 1450, elle ne l'est plus en 1550 qu'à l'arbalète et les perdrix sont formellement exceptées de l'autorisation.

Les paysans alsaciens, dans leur révolte de 1525, récla-

maient la liberté de la chasse comme un héritage paternel, dont ils avaient été injustement dépouillés. Là aussi la chasse venait de devenir une prérogative seigneuriale : le landgrave d'Alsace, les comtes de Hanau et des Deux-Ponts déclarent, en 1501, que « *pour mettre un terme* aux abus du commun peuple *qui se livre de toutes manières à la chasse*, en négligeant son travail, ce qui conduit les hommes à la misère et ne laisse aucune trêve au gibier », ils ont décrété que, désormais, tout individu bourgeois ou paysan doit renoncer à ce passe-temps.

Naturellement une pareille prétention ne s'établit pas sans lutte. Dès 1514, paraissait en Flandre et en Brabant une ordonnance de Charles Quint prohibitive de la chasse; on envoya les « braconniers » aux galères, on leur coupa l'oreille; violation formelle du pacte provincial, par lequel ces Brabançons, que l'on traitait de braconniers, jouissaient du droit de poursuivre toute espèce de bêtes dans l'étendue du duché.

Des lettres-patentes de 1611 confirment encore aux bourgeois de Langres la permission de chasser aux environs de cette ville; mais cette licence, qui eût semblé toute naturelle deux cents ans plus tôt, fait alors l'effet d'un anachronisme. La poursuite du gibier sera désormais exclusivement réservée aux gentilshommes, soit qu'ils s'y livrent eux-mêmes, soit qu'ils afferment leurs droits à un de leurs pareils à prix débattu; petit prix du reste et qui ferait sourire les locataires actuels de nos grandes chasses des environs de Paris : les 42 hectares de *garenne* de l'évêque de Troyes sont loués 600 francs de notre monnaie en 1613.

Un édit forestier de Louis XIV défendit, sous les peines les plus sérieuses aux paysans et roturiers, de quelque condition qu'ils fussent, de chasser *même sur leur propre bien*. En revanche le seigneur put chasser partout; sauf depuis le 1er mai jusqu'à la récolte, et nul ne put enclore, fut-ce quelques arpents de pré ou de vigne, sans lui en donner les clefs.

Le monopole finit par pousser de telles racines que les gentilshommes les plus philanthropes le regardaient au XVIIIe siècle comme très naturel et se figuraient sincèrement qu'il avait toujours existé. Les vassaux, eux, ne s'étaient pas habitués à ce privilège, et l'on sait de quelles âpres réclamations il fut l'objet dans les cahiers de 1789. Sous Louis XV dans les parcs de Versailles et autres chasses royales, on semait du sarrazin et de l'orge uniquement pour la nourriture du gibier; mais cette pratique onéreuse, généralisée de nos jours dans tous les tirés de luxe, répugnait à la bourse des privilégiés qui prétendaient à un plaisir gratuit. Aussi les cultivateurs ne cessent-ils de déplorer l'abondance des lapins qui, à Vesneville (Seine-Inférieure) « mangent le tiers de la récolte », qui, ailleurs, ruinent tout le canton. Partout l'abus moderne du droit de chasse est devenu insupportable.

Les protestations analogues qui s'étaient fait entendre, depuis des siècles, contre des droits terriens bien autrement profitables au seigneur, bien autrement onéreux aux vassaux, avaient toutes reçu satisfaction; il est singulier que, sur ce chapitre, la noblesse se soit montrée intraitable, plus soucieuse de ce seul plaisir que de ses plus grands intérêts.

Dans ces innombrables procès que les tribunaux ont chaque jour à juger, sous l'ancien régime, et que suscite le règlement de litiges soulevés par l'application des vieilles clauses féodales, il est apporté sans cesse, devant les présidiaux et les parlements, des transactions du XIIIe au XVe siècle. La comparaison de ces pièces entre elles fait voir les charges primitives fondant peu à peu comme la neige au soleil. Des tenanciers plaidant, en 1670, contre leur seigneur, déclarent que les chartes produites par ce dernier ne peuvent faire foi « parce qu'elles contiennent en sa faveur des *obligations dures et extraordinaires, sans cause*, comme... de ne pouvoir vendre aucuns veaux, poulets ou œufs, sans les avoir au préalable présentés audit seigneur... et de fournir des lits et

des draps aux personnes qui lui rendaient visite. » Les « aveux » qui stipulaient ces divers droits dataient, en dernier lieu, de 1353 et de 1566 ; et ce qui révoltait si fort les populations au XVII[e] siècle était, en somme, de commune pratique aux temps antérieurs.

Cependant, en droit strict, il n'y avait pas alors de prescription qui pût tenir contre un titre positif : le titulaire de la commanderie de Malte, à Bordeaux, en 1680, découvre un beau jour dans son chartrier une donation de 1284 qui lui garantit la possession d'un moulin dont, la veille, il ignorait l'existence. Il assigne aussitôt le propriétaire de ce moulin : 1° à le lui rendre ; 2° à lui payer toutes les rentes qu'il avait perçues depuis son occupation indue, vieille de deux ou même de quatre siècles. Ce propriétaire de 1680 avait acquis d'un autre et cet autre d'un troisième. Par conséquent tous les héritiers de ces vendeurs s'appellent successivement en garantie. Le commandeur de Malte gagna sa cause en première instance, puis en appel au parlement de Bordeaux ; mais il n'en avait pas fini pour cela. Longtemps après le procès durait encore ; le fils de l'intimé l'avait repris à la suite de son père.

Grâce à ce respect de la tradition qui faisait le fonds de la constitution française, les droits féodaux se maintiennent en partie ; et ils dépérissent en partie par l'effet du temps qui les ronge, les déforme, par l'éloignement chaque jour grandissant de la date des donations primitives, qui prennent un aspect extrêmement vague et fabuleux. La terre de Montoison, en Poitou, est à vendre en 1751 ; les *Petites Affiches* font remarquer qu'elle a « dans sa mouvance » 120 fiefs, « dont le revenu d'une année appartient au suzerain, *lorsqu'ils tombent dans le partage des filles* ! »

Ces bribes de chevalerie, ces décors d'une pièce qu'on ne joue plus et dont quelques morceaux restent plantés deci, delà, détonent assez curieusement au siècle de Voltaire ; comme le droit *des Fillettes* perçu à Châteaudun jusqu'en

1733, par lequel « chaque femme ou fille, ayant enfants hors mariage, doit 5 sols et, s'il y a ajournement en justice, 60 sols tournois. » Ces droits féodaux rapportent déjà bien peu au XVIIe siècle : les habitants de Glange (Corrèze), dans un terrier fait en 1600 par les soins de messire de Laguiche, avouent « être taillables aux quatre cas jusqu'à la somme de 40 sols », qui valent alors intrinsèquement 25 grammes d'argent, et correspondent en francs-papier d'aujourd'hui, à 62 fr. 50 *pour toute la paroisse*. Ne voilà-t-il pas une belle affaire? La seigneurie du Béchet, qui rapportait en 1470 cinq sous, c'est-à-dire 40 francs d'aujourd'hui, est adjugée judiciairement en 1643 pour trois livres, ou 69 francs actuels, c'est-à-dire qu'elle ne rapportait plus que 3 fr. 50!

Cependant les droits sont demeurés les mêmes en général, mais la valeur monétaire a varié : la taxe du four banal de Romorantin est encore en 1787 de 6 deniers pour la cuisson de chaque pain de 13 livres; mais 6 deniers de Louis XVI ne valent pas plus de 0,25 centimes actuels, tandis que jadis ils avaient peut-être valu 5 francs. Les champarts en nature résistent mieux à la durée, soit que les redevances seigneuriales fussent fixes, soit qu'elles fussent proportionnelles à la récolte. Mais là encore, à en juger par les chiffres, il est évident qu'il y a beaucoup de fraudes, que le château ou l'abbaye sont dupés. Ils se tiennent tranquilles le plus souvent, parce que bien des titres sont perdus, mal en ordre, qu'il vaut mieux ne pas remettre en question certains droits qui ne tiennent qu'à un fil.

Les titres produits donnent lieu à des interprétations contradictoires. Quoique les XVIIe et XVIIIe siècles ne soient pas, comme le nôtre, séparés des temps purement féodaux par le fossé de la Révolution, ils commencent pourtant à perdre le sens de ces propriétés compliquées du moyen âge, qui deviennent par suite difficiles à défendre dans leurs origines. Que répondre à un abbé de Bonlieu (Dauphiné) qui réclame, sous Louis XIV, des prés de la commune de ce nom, défrichés

et possédés depuis plusieurs siècles par une foule de particuliers, sous prétexte qu'une comtesse de 1171, sous le règne de Frédéric Barberousse, avait concédé à son abbaye tout ce territoire?

Ces revenus chevaleresques, possédés par des bourgeois, perçus par des fermiers, ne conservent plus qu'un simulacre nobiliaire, un souvenir, une routine. C'est une forme de propriété, ni plus ni moins légitime qu'une autre, mais singulière. Les deux deniers par tête que les habitants de cette seigneurie doivent payer chaque année, le lendemain de Noël, « pour droit de guet », alors que depuis trois siècles il n'y a plus rien à guetter, ni par les vassaux, ni par le gentilhomme, ressemblent au factionnaire, souvent cité, qui passe vingt ans le long d'un mur pour en protéger la peinture fraîche, et y demeure encore lorsque la peinture est partie, lavée par les pluies, sans laisser de trace. Alors, ne sachant plus pourquoi il est là, on n'ose l'enlever, crainte de quelque inconvénient inconnu. On le respecte comme une chose ancienne. « Ce qui existe depuis longtemps, dit la tradition, doit avoir quelque bon motif d'exister, il n'y faut pas toucher. » En pareil cas l'ancien régime laissait toujours le factionnaire, et il avait fini par en être encombré.

Tandis que les nouveaux riches, qu'ils soient de noble ou de roturière extraction, se créent de 1600 à 1789, de vastes domaines en rachetant parcelle à parcelle tout ce qu'avaient aliéné les détenteurs du sol au temps de Saint Louis — pour constituer son parc de Trianon, le roi dut acheter le sol de la petite paroisse de ce nom à 26 propriétaires — une masse d'anciens châteaux, non habités pendant des demi-siècles et auxquels on ne faisait que peu ou point de réparations, tombaient en ruines. Là où le maître ne réside pas, et c'est le cas de beaucoup de belles demeures, vidées par l'absentéisme, les lambris seigneuriaux n'abritent que les métayers, leurs bestiaux et leurs fourrages.

On signale sans cesse, au XVIIIe siècle, ce qu'on appelle

« une masure de château », une « cour appelée le château abbatial » ; les paysans y vont subrepticement prendre des pierres. C'est le vestige d'un temps disparu. En 1749 a lieu la visite et inventaire de la terre de Pompadour, appartenant à « Madame la marquise ». Dans ce château superbe, entouré de murs et de fossés, composé de trois corps de logis, tours, tourelles, pavillons, chapelle, écuries, terrasses, « nous avons trouvé, disent les rédacteurs de l'acte, une vache, une jument poulinière et vingt moutons. »

Ceux des châteaux-forts que personne ne s'avisa de restaurer, et qui ne périrent pas de mort violente, tombèrent dans la décrépitude ; « déchus », après quelque siège, ou n'étant plus entretenus, ils moururent pierre à pierre. Les *Petites Affiches*, sous Louis XV, offraient la terre de Chaumont-sur-Ayre, composée de quatre villages, près de Bar-le-Duc, ajoutant qu' « un curieux se procurerait, *en démolissant le château*, des pierres d'une grosseur prodigieuse et susceptibles de toutes sortes d'ornements, tant pour le dedans que pour le dehors d'une jolie habitation, parce que ces pierres, une fois travaillées, forment un marbre de la plus belle espèce. »

Le château de Bonaguil (Lot-et-Garonne) avec donjon de 54 mètres de haut, terminé par une plate-forme de 25 mètres de long, fut vendu, peu avant la Révolution, par son dernier seigneur, pour 2.000 francs de notre monnaie et deux sacs de noisettes. Les bois de la charpente étaient arrachés en 1840 par un entrepreneur peu archéologue. « Classées » aujourd'hui, inscrites au bureau d'assistance des Monuments historiques, ces murailles reçoivent une vague aumône qui les empêche de s'effondrer tout à fait. Souvent, aux XVIIe et XVIIIe siècles, dans un coin des fiers édifices délabrés dont nul ne prenait plus souci, gîtait quelque famille besogneuse du cru ; ou bien le fermier du domaine — c'est le cas à Thouars, siège du duché de La Trémoïlle — logeait seul dans le manoir chevaleresque.

Cette prédilection de Paris et de Versailles, que l'on a

reprochée à la noblesse de cour, ne lui était pas particulière. Les villes de province exerçaient alors la même sorte d'attrait sur la *local-gentry* d'alentour : « Il y a, dit un Anglais (1763) beaucoup de châteaux habitables dans un rayon de quelques milles autour de Boulogne-sur-Mer, mais la plupart sont vides. On m'a offert une maison complète, *en partie meublée*, avec un jardin (de 1 hect. 70 ares) en bon état d'entretien et deux prés pour foin ou herbe », à 1.600 mètres de la ville pour 4.400 francs *actuels* par an. « La noblesse n'a pas le bon sens de résider à la campagne où elle peut vivre à petits frais et améliorer en même temps son bien. Elle laisse ses châteaux aller en ruines et ses jardins se transformer en pâtures, et réside dans des trous obscurs de la haute ville, sans lumière, sans air ni confort. Là ces gens meurent de faim à la maison, afin de paraître bien habillés une fois par semaine à l'église ou sur le rempart. »

Prompts à profiter de la négligence des créanciers, les débiteurs de droits féodaux en esquivent à qui mieux mieux le paiement. Dans le Midi, où l'on n'admet pas la maxime « nulle terre sans seigneur », toute terre, jusqu'à preuve contraire, était présumée libre et ne payait en cas de mutation, ni les « lods et ventes » du sol roturier, ni les « quints et requints » du sol noble. On eut beau plaider avec acharnement jusqu'à la fin du XVIIIe siècle sur cette question, dite du « franc-alleu », la jurisprudence ne varia pas. Or elle était éminemment favorable au tenancier.

Forbonnais, dans ses *Recherches*, signale vers 1750 beaucoup de nobles et d'anoblis réduits à une pauvreté extrême avec des titres de propriété immenses. Nous n'aurons pas de peine à le croire, en voyant une seigneurie de 800 hectares, en Dauphiné, qui donne vers 1720, 16.800 francs *actuels* de revenu net, soit à peu près 21 francs-papier par hectare, *pour les droits féodaux*. Car sur ces 800 hectares, le seigneur ne possède réellement *en propre* que les alentours du manoir, quelques bois et quelques pâtures.

Jadis quand le noble, gendarme local, accordait quelque liberté, exonérait ses vassaux de quelque obligation, on le trouvait bon et généreux; maintenant quand le seigneur bourgeois, le seigneur courtisan, le seigneur soldat royal maintient quelque prétention, on trouve toujours qu'il en exige trop. Les terres ont passé par tant de mains, tant de gens se sont succédés depuis le jour de l'accensement traditionnel, qu'on a oublié ce jour. C'est pourquoi le paysan français trouve sa condition pire au XVIII[e] siècle qu'au XIV[e].

Le 9 août 1789, une commune de Provence qui n'avait naturellement pas encore connaissance de la nuit du 4 Août, décide « la suspension des *surcharges* seigneuriales, *jusqu'à ce que des titres suffisants* aient été fournis, et que l'Assemblée nationale ait statué à ce sujet. » Cette demande de « titres suffisants » pour un état de choses si long, si plein de chartes, d'écritures, d'accords et de promesses, et qui se dissipe de lui-même comme un rêve, est un type saisissant de fin du régime féodal dans les champs.

Pourtant l'abolition des droits féodaux touchait peu la classe des simples travailleurs; elle ne profitait qu'aux détenteurs de propriétés roturières et ces détenteurs étaient souvent des nobles. Le possesseur d'un fond roturier, une fois sa terre affranchie de la redevance qu'elle payait jusque là à un autre propriétaire, qui s'en intitulait seigneur, la loua d'autant plus cher à son fermier. Mais le non-propriétaire, que les droits féodaux réels n'atteignaient pas, n'éprouva de ce chef aucun soulagement.

Quelquefois même il y perdit : beaucoup de droits d'usage, de pâture, de chauffage, sombrèrent dans cette simplification, d'ailleurs si désirable, de la propriété foncière. Le lecteur pourra s'en convaincre plus loin, lorsque nous traiterons de la propriété boisée; j'en citerai seulement ici un exemple : les habitants de la châtellenie de Mortagne (Charente) sont, par une transaction de 1314, en possession de droits étendus dans les bois de ce domaine. En 1761 le prince de Lambesc,

seigneur de Mortagne, voulut procéder à un cantonnement. Les manants s'y opposèrent avec la dernière énergie, parce qu'avec l'accroissement de la population, la part de chacun dans le morceau de forêt qu'on leur eût concédé, eût diminué sans cesse; tandis qu'avec l'usage illimité c'était au domaine, c'est-à-dire au nu-propriétaire, qu'incombait le soin de fournir aux nouvelles consommations. Ils firent valoir que l'ordonnance des eaux et forêts de Colbert n'accordait au seigneur le droit de partage — *de triage* — que lorsque la concession du terrain était gratuite, sans aucune redevance, et lorsque les *deux tiers* suffisaient pour l'usage des paroisses — preuve que ces deux tiers ne suffisaient pas toujours et que le seigneur n'avait pas même un tiers.

De plus, « si les habitants paient quelque reconnaissance en argent, corvées ou autres, la concession, disait l'ordonnance, passera pour onéreuse et empêchera toute distraction au profit des seigneurs. » Ce furent ces clauses qui maintinrent beaucoup d'usages jusqu'à la Révolution. Or les villains de Mortagne payaient 2 sous par an — correspondant, sous Louis XV, à 1 fr. 50 d'aujourd'hui. — Cependant le seigneur, après des « procédures considérables » de ses gens d'affaires, « toujours enclins, disaient les vassaux, à persécuter le tenancier » faisait valoir que les usagers « commettaient des dégradations énormes, que leurs bestiaux ont rongé les taillis, transformés en broussailles ; que, par suite de leurs délits, les arbres sont devenus rares, partant chers, qu'enfin lui-même, quoique propriétaire, ne pouvait retirer aucun profit de ses forêts. »

A quoi les habitants ripostaient « qu'ils avaient toujours exercé librement leurs droits d'usage et pacage, qu'ils connaissaient parfaitement que l'intention de Monseigneur le Prince était d'accroître le revenu de sa terre, que, secondant cette intention, ils demandaient qu'on fit entre eux le partage » de ce territoire et offraient de payer 2 fr. 25 — en monnaie actuelle — par hectare de rente seigneuriale, pour

cette surface qu'ils défricheront. — « Bien entendu ils n'entendaient nullement contester les droits de justice, chasse et féodalité à mondit seigneur le Prince; au contraire, s'y soumettre expressément. » Ces paysans plaisantent; ils laissent l'honneur et gardent l'argent : ce bois de 1.400 hectares, à 2 fr. 25 chaque, eût produit au suzerain 3.125 francs d'aujourd'hui par an, c'est-à-dire une recette assez dérisoire.

Ces nœuds gordiens, embrouillés par de vieux titres, furent coupés tout nets en 1789; et, si l'agriculture y gagna énormément en prospérité, il ne serait nullement paradoxal de soutenir que certaines familles nobles, n'ayant pas émigré, ou remises en possession par Napoléon et Louis XVIII de forêts semblables à celle qui précède, demeurées invendues dans le domaine de l'Etat, et qu'ils recouvrèrent franches de toute servitude, se trouvèrent enrichies par la Révolution. Elle leur donna la pleine et lucrative jouissance de territoires dont la nue-propriété stérile leur appartenait seule jusqu'alors.

L'Etat révolutionnaire de son côté y perdit, puisqu'en s'appropriant peu après les biens du clergé — le plus grand propriétaire du royaume — il les trouva dépouillés de ses revenus indirects qui n'en étaient pas une mince portion. Il y perdit aussi à un autre point de vue, comme héritier des domaines de la couronne; car le roi était aussi un très grand propriétaire. Depuis le commencement du XVIe siècle, même depuis 1475, des édits innombrables avaient fieffé à perpétuité des terres « vaines et vagues »; et plusieurs fois, depuis Henri IV, le gouvernement avait trouvé moyen d'augmenter la rente payée par les acquéreurs primitifs, qui avaient eu ces terres pour un loyer d'un ou deux sous l'hectare, en les menaçant d'une « revente du domaine royal ». Il avait fait de même avec les « engagistes » du domaine, qu'il obligeait de temps à autre à financer à ses coffres, pour conserver leur jouissance précaire. Ces « engagements », toujours faits avec faculté de rachat perpétuel, étaient une manière

de faire valoir des terres situées à lointaine distance, et de tirer parti de redevances en nature qu'il eut été difficile de maintenir et de percevoir exactement. Il n'était pas de grand seigneur, de ministre ou de magistrat qualifié qui ne « tînt par engagement » plusieurs terres domaniales. Les engagistes du domaine étaient comme des créanciers hypothécaires à qui on eut laissé la jouissance du gage pour le paiement des intérêts de la somme prêtée. Tous ces usagers devinrent, par le décret de la Constituante, des propriétaires inexpugnables.

Enfin beaucoup de communes furent dépossédées sans retour, de surfaces qu'elles n'avaient aliéné qu'à titre conditionnel ou viager. On avait poussé assez largement au XVIIIe siècle au partage des communaux. Dans telle province comme l'Artois, les concessions furent perpétuelles; mais en Flandres elles étaient viagères et retournaient à la communauté au décès des usufruitiers. En Bourgogne le lot attribué aux chefs de famille était héréditaire, avec cette clause qu'à défaut de descendance directe, la terre serait de nouveau tirée au sort. La Révolution rendit tous ces partages définitifs.

CHAPITRE IV

LES FERMAGES MODERNES

Mais en même temps la Révolution simplifia, fortifia la propriété individuelle, et la réforme qu'elle accomplit servit ainsi puissamment les intérêts de l'agriculture et par suite ceux de tous les détenteurs du sol.

Que signifient ces formalités solennelles, cette présence de nombreux témoins qui, sous l'ancien régime, accompagnent encore en tant de provinces, la prise de possession d'un bien foncier, même d'un bien de médiocre importance, sinon l'inquiétude du nouvel acquéreur de voir son droit méconnu, discuté ou paralysé par quelqu'une des mille transactions antérieures, dont ce bien a pu être l'objet depuis un temps immémorial ; transactions qu'il craint toujours de voir surgir devant lui, sous une forme quelconque, grâce à une charte tirée de la poussière, à une coutume malicieusement interprétée ? jamais il ne croit, pour éviter de pareils accidents, en avoir fait assez. Le procès-verbal d'une vente de maison, au XVII[e] siècle, mentionne que « l'acheteur a ouvert les portes et les fenêtres, qu'il y a fait feu et fumée, qu'il y a bu et mangé, que, dans le jardin, il a bêché, creusé, coupé et planté du bois, et que, rentré dans la maison, il en a fait sortir l'ancien propriétaire. »

De pareils usages survivent en Bretagne jusqu'en 1785. Et ce n'est pas l'ancienne investiture féodale par la branche d'arbre, la paille, la motte de terre ou de gazon, dont ces

procédés rappellent le souvenir ; c'est l'ombrageuse incertitude où les subtilités accumulées du droit mettent le possesseur entrant en jouissance, qui le pousse à multiplier ses sûretés sous cette forme symbolique. Des actes passés sous Louis XV en Vendômois, en Poitou, en Angoumois, nous montrent le nouveau maître rompant, à coups de sabre, les haies servant de clôture, cassant des branches, taillant des vignes, remuant des pierres, « en déclarant à haute voix, à toutes personnes présentes, qu'il fait le tout à titre de bon et légitime possesseur. »

Le plus curieux est qu'il n'y a pas quatre-vingt-dix ans, en 1840 — telle est la force de la coutume — un huissier d'Elbeuf, en Normandie, rédigeait encore un procès-verbal en ces termes : « J'ai déclaré prendre possession par la culture que j'ai faite avec une bêche en divers endroits, par l'enlèvement de petites branches et par la casse de plusieurs briques dans le logement. »

La distinction fondamentale entre la rente des immeubles aux temps modernes et au moyen âge, entre le bail à cens et le bail à ferme, c'est que, par l'accensement, le propriétaire *vendait* son bien à l'exploitant, ou, s'il s'agissait d'une maison, à l'occupant, moyennant une redevance directe et quelques profits éventuels ou indirects, appelés « droits féodaux » ; tandis que, par le fermage ou la location, il *prêtait* seulement ce bien, comme de nos jours. Je ne prétends pas d'ailleurs qu'il n'y ait pas eu de fermage avant le XVI[e], ni même avant le XIV[e] siècle ; je n'affirme pas davantage que l'on ne trouverait pas de contrats censuels depuis le XVII[e] siècle. L'une et l'autre de ces deux assertions seraient absurdes, la première plus encore que la seconde. Non seulement il existe, dès le règne de Saint-Louis et sans doute auparavant, nombre de simples baux dont les clauses sont semblables à ceux d'aujourd'hui, où le fermier sortant est obligé par exemple de laisser les pailles et les foins à son successeur, mais les baux sont parfois même assez courts.

Il en est, en 1348, d'une durée « de neuf ans et neuf cueillettes. »

D'autre part, on trouve des baux à cens sous Louis XIII, sous Louis XV, jusqu'à la fin de la monarchie, et ils sont grevés d'obligations semblables à celles du moyen âge : « Défense de mettre les lieux arrentés en main-morte, ni autre privilégiée ;... bien les pourra vendre (le preneur) à gens de sa qualité... »

S'il n'y a pas eu, à une date fixe, substitution générale de la location actuelle au cens, on peut dire néanmoins que *presque tous les baux* du XIII[e] au XV[e] siècle sont des baux à cens, c'est-à-dire des ventes, aussi bien pour les maisons que pour les terres ; qu'au XVI[e] siècle les deux systèmes fonctionnent concurremment, mais avec prédominance de plus en plus marquée du fermage sur le cens à mesure que la population augmente et que la terre prend de la valeur ; enfin qu'à partir du XVII[e] siècle la location est de règle. Les cens nouveaux ne constituent plus qu'une exception pour des marais à dessécher, des terrains improductifs, des constructions en ruines; le propriétaire ne se résignant à cet abandon de son bien que lorsqu'il croit impossible d'agir autrement.

A Paris, le nombre des ventes de maisons augmente beaucoup depuis 1500 et surtout depuis 1600, où les baux à cens disparaissent complètement. Jusqu'alors, un ouvrier, un petit commerçant, dénué de capital, *pouvait devenir propriétaire d'un immeuble en consentant seulement à en payer le loyer*. On peut dire que tous les héritiers des locataires parisiens du moyen âge se seraient enrichis sans bourse délier, s'ils avaient conservés le sol de la maisonnette qui leur était à jamais concédé pour quelques sous par an, et qui de siècle en siècle augmentait. La même observation s'applique du reste aux propriétés rurales : On croit voir un gland à côté d'un chêne quand on lit, sous Louis XVI, ces ventes d'un arpent de terre ou d'une sétérée de vigne moyennant 3 ou

400 livres de prix principal, *en plus du cens originel* d'un sou, d'un denier, d'une obole.

Entre la dépossession formelle du propriétaire au profit du colon, caractère distinctif du bail-vente à cens, et le prêt de la terre à court terme que nous nommons fermage, prennent rang diverses tenures intermédiaires, inégalement réparties sur le territoire de l'ancienne France. La plupart sont d'une date plus récente que le contrat de cens; toutes sont aussi, beaucoup plus que ce dernier, favorables au bailleur : en Bretagne, le « domaine congéable » et ses dérivés, en Alsace les « Waldrecht », en Picardie le « droit de marché » et, un peu partout, l'emphytéose sous des formes multiples.

Les unes et les autres ont été fort atteintes par la Révolution. Elles ont été résiliées, soit au profit du fermier qui est devenu maître exclusif, soit au profit du propriétaire qui est rentré, avec bénéfice, dans un bien sur lequel il n'avait qu'une autorité illusoire; selon que l'on a envisagé ou non, comme un droit féodal, les redevances emphytéotiques. Le petit nombre de ces tenures qui ont traversé intactes la première partie du XIXe siècle ont à peu près disparu dans la seconde et ne seront bientôt plus sans doute qu'un souvenir.

Le « domaine congéable » qui régnait dans les districts où se parle la langue bretonne, était affermé à une famille de cultivateurs pour un temps indéfini ; mais le bailleur conservait le droit de rentrer dans son bien, en remboursant à l'exploitant les dépenses de tout genre qu'il avait faites. Ce dernier cependant s'attachait au fond par la possession et le travail, de manière à n'en être jamais séparé. On vit des communes se mettre en état de révolte ouverte quand les propriétaires, sous l'ancien régime, tentaient de reprendre leur bien par voie de *congément*. Propriétaires du reste, jusqu'à quel point le demeuraient-ils, en face d'un fermier auteur de tout ce qu'il créait à la surface : clôtures, édifices, futaies ? Tel était l'*usement* de Rohan : le *juveigneur*, ou

plus jeune des fils, héritait seul de la tenure de son père — un droit d'aînesse à rebours — ; à défaut de fils, la plus jeune des filles ; à défaut de fils ou de fille, le frère ou la sœur, s'il demeure sur la ferme depuis un an et un jour.

Une autre forme de demi-propriété paysanne est le « *droit de marché* » ou *de mauvais gré.* Entre Péronne, Cambrai, Saint-Quentin et Laon les cultivateurs jouissaient depuis des siècles de ce privilège dont l'origine est à peine connue. Dès qu'ils acquittent la redevance, point de terme à la location. Ils sont libres de transmettre la terre à qui bon leur semble, de la vendre, de la donner en dot. Si le propriétaire parle d'augmenter le loyer, le fermier refuse. Reçoit-il un congé ? Pas de résistance ; il se retire, mais personne ne se présentera pour lui succéder et la terre demeure en friche. Le propriétaire se détermine-t-il à faire valoir lui-même, ou parvient-il à trouver au loin un nouvel *occupeur*, l'un ou l'autre doivent se préparer à une vie de réprouvé. Le charron, le maréchal refusent de travailler pour lui. C'est un *dépointeur*, ennemi public auquel on n'épargnera pas les vengeances. On lui scie ses arbres, on lui mutile ses instruments, on incendie ses granges et l'on tue ses bestiaux. Et, devant le grand silence des bouches rurales, la justice voit échouer ses enquêtes. De 1679 à 1747, six édits furent promulgués contre le « droit de marché », tous plus sévères les uns que les autres, et ne firent qu'augmenter le mal ; si toutefois cet état de choses peut être traité de mauvais.

Sur la frontière de l'Est, le Luxembourg avait ses *Schilling-Güter*, biens affermés à titre à peu près perpétuel ; l'Alsace avait les *Waldrecht.* Ici le preneur transmet le bien loué à ses héritiers directs, mais il ne peut ni le céder, ni le vendre.

L'emphytéose, que l'on trouvait en usage dans nos différentes provinces, ressemblait fort à ces divers systèmes ; elle s'en séparait par la durée, le plus souvent limitée à un siècle. Par l'emphytéose le propriétaire n'était pas entière-

ment dépossédé; tous les quatre-vingt-dix-neuf ans il fallait un nouveau contrat. Autrement le bail prenait fin et le maître du fonds pouvait y rentrer, en indemnisant le fermier de ses débours. Il arrivait qu'au contraire, dans l'intervalle d'un siècle, le tenancier s'enrichissait et que le possesseur du fonds s'appauvrissait ; ce dernier vendait, au cours du bail, son droit de rachat à l'usager.

C'est ainsi que disparut peu à peu ce fermage de la première, tout au plus de la seconde époque d'exploitation foncière, que les détenteurs du sol trouvaient désormais trop onéreux. Si on le rencontre au XVIII[e] siècle c'est dans les régions pauvres et encore incultes.

Les baux ordinaires, ceux dont les clauses et conditions sont identiques aux nôtres, ont aussi une durée beaucoup plus grande au moyen âge que dans les temps modernes. On fait, jusqu'au XVII[e] siècle, des baux à vie et même des « baux à trois vies », consentis à trois laboureurs qui héritaient les uns des autres, jusqu'au dernier vivant, le droit au bail qu'ils ont signé conjointement. Cet usage est répandu en Champagne ; dans l'Orléanais on y apporte certaines restrictions : telle location est faite à Châteaudun, en 1490, » pour trois vies et cinquante-neuf ans ». L'hospice de Soissons décide en 1579 que « les baux ne seront plus à l'avenir que de vingt-sept ans ou au-dessous. » C'était le résultat de la hausse des terres ou de la dépréciation des métaux précieux. Dans les pays riches les locations étaient déjà beaucoup moins longues : en Flandres, au XVI[e] siècle, elles n'excédaient pas douze ans en général; et au XVII[e] dans tout le Nord, elles sont réduites à six et neuf ans. Aussi se plaint-on qu'elles soient trop courtes. Les agronomes du temps se répandent là-dessus en lamentations.

Parti d'un abandon éternel et irrévocable — le cens — réduit à un siècle — l'emphytéose — puis à une ou deux générations, enfin à 20 ou 25 ans, le colonage est venu de lui-même à sa brièveté moderne, compagne ordinaire de la

civilisation. Les doléances des prôneurs de la société patriarcale n'y ont rien fait et n'y feront rien, à moins que ces bons apôtres ne rétablissent la vie à demi-sauvage : des champs déserts, piquetés de rares laboureurs.

Avec le système des baux éternels ou même des très longs baux le fermier devient, beaucoup plus que de nos jours, intéressé à l'amélioration de la terre, mais le propriétaire y devient beaucoup plus indifférent. C'est le fermier qui passe propriétaire. Au cours du bail la situation de ce fermier change : ou il se ruine et il disparaît, ou il s'enrichit et il disparaît aussi ; parce que ses ambitions augmentent avec sa fortune, qu'il réalise ses profits au bout d'une ou deux générations et entre dans une autre catégorie sociale. Comme le laboureur n'est pas, dans le genre humain, une « espèce » immuable, le fils du riche fermier qui aurait fait un bail de cent ans transmettrait à un cultivateur pauvre la terre qu'il a en location héréditaire, de même que le propriétaire assez riche pour ne pas cultiver lui-même loue le fonds dont il a la propriété. C'est là ce qui s'est passé pendant six siècles, dans une société en apparence sévèrement partagée en castes fermées; et il est impossible qu'il en soit autrement.

Comme on peut aussi le supposer, à mesure que le revenu de la terre augmente, que la terre est plus demandée, les prétentions du propriétaire haussent. Sa part dans le *produit net* du sol devient plus grande. Il prend le plus qu'il peut, ce ce qui est assez naturel, et, ce qui ne l'est pas moins, l'exploitant, qui ne dispose désormais que d'une marge plus restreinte pour vivre et faire face à ses frais de culture, se fait prier pour financer.

Il a souscrit, a proposé même, pour obtenir le bail un fermage assez onéreux ; mais exposé à tous les accidents, il est le moins exact des payeurs ; surtout lorsqu'un temps d'arrêt dans la hausse des denrées agricoles vient contrecarrer les espérances qu'il avait formées. A lire dans le *Bourgeois Poli*, en 1631, le dialogue du rentier qui réclame ses ferma-

ges en retard, avec le tenancier qui ne les lui donne pas, on croirait le morceau écrit dans le dernier quart du XIX[e] siècle, après la crise de 1880. Ce sont, dans la bouche du fermier tous propos modernes : « les terres sont trop chères..., j'aime mieux les quitter..., il n'y a pas moyen de s'y sauver, etc... »

Pour éviter l'ennui de ces doléances, le gros propriétaire cherche à s'éclipser. Il traite avec quelque marchand du voisinage pour la gestion de ses biens. Les revenus des monastères, surtout quand l'abbé ne réside pas, sont souvent confiés ainsi à un entrepreneur intéressé dès le règne de Louis XIV.

Les grands seigneurs agissent de même. Lorsque, avec le XVIII[e] siècle, l'*absentéisme* se développa, que tant de gentilshommes ne mirent plus les pieds dans leurs domaines ruraux, le système des « fermes générales » se propagea. Il remplaça le métayage en beaucoup de provinces. La plupart des grandes terres, à la fin de l'ancien régime, surtout depuis 1740, étaient louées en bloc, comme en Irlande jusqu'au milieu du siècle dernier, à des fermiers généraux, gens d'affaires de la ville.

La terre devenait ainsi une valeur de spéculation. Elle devait nourrir deux maîtres au lieu d'un, en plus de ses exploitants immédiats. Soumis au pompage épuisant d'intermédiaires, qui cherchaient à louer le plus cher possible, en détail, ce qu'ils avaient affermé en gros, le fermier se serait trouvé bien vite dans une situation plus que difficile, si la hausse non interrompue des céréales, des bestiaux et des autres produits de la terre, pendant la période comprise entre 1750 et 1790, ne lui avait apporté dans l'intervalle d'un bail à l'autre quelque compensation.

Les conditions des baux, aux deux derniers siècles, sont assez semblables aux nôtres : contributions royales et redevances seigneuriales, entretien des bâtiments et même réparations sont à la charge du fermier. Souvent il est tenu d'entretenir les toitures « de la main de l'ouvrier seulement » — le

propriétaire devant fournir les matériaux — à moins qu'il ne s'agisse de couvertures en chaume, dont la paille est récoltée sur la terre. Dans la plupart des baux que j'ai consultés, ces clauses ne subissent jusqu'à la Révolution aucun changement. Seulement, au siècle dernier, la liberté de modifier les assolements. auxquels il était jadis défendu de toucher, augmente avec les progrès de l'agriculture.

La condition du fermier empire toutefois dans les temps modernes. La législation est plus dure pour lui sous Louis XIV que sous Charles-le-Sage. Les formes dans lesquelles le seigneur féodal pouvait retirer sa terre au colon pour non-paiement de fermage, étaient jadis minutieusement réglées. Il y fallait des avertissements successifs, multiples, des délais prolongés; de plus le tenancier du moyen âge pouvait toujours s'en aller, quand il lui plaisait de rendre la terre. Au contraire, un cultivateur est emprisonné, au temps de Henri IV, « pour avoir délaissé la métairie dont il était fermier. »

A en croire Arthur Young, le mode d'exploitation usité, en 1789, dans les sept huitièmes de la France aurait été le métayage. Le grand nombre de baux à ferme que l'on rencontre, en tant de provinces, vient démentir cette assertion tout au moins fort exagérée. Métayage ou fermage, le fait indéniable c'est que la part de l'exploitant dans le produit de la terre *a sensiblement diminué* depuis le moyen âge jusqu'en 1789, et depuis 1789 jusqu'en 1914, — elle vient au contraire d'augmenter brusquement depuis treize ans — et que la part du propriétaire avait augmenté. La terre se présente à nous aux siècles passés, du moins depuis l'an 1500, sous l'aspect d'une industrie dans laquelle des générations de spéculateurs ont édifié leur fortune. Ces spéculateurs, hâtons-nous de le dire, ont été aussi des travailleurs. Il y a eu de pénibles vicissitudes à traverser, et même de lourdes pertes à supporter; mais à distance, et pour nous qui comparons surtout le point de départ avec le point d'ar-

rivée, l'industrie agricole accuse, en fin de compte, un gain considérable.

Au début quand la terre — matière première de cette industrie — était si abondante qu'elle semblait inépuisable, et quand les exploitants étaient rares, il fallut leur abandonner une grande part du bénéfice. D'autant plus qu'il y avait énormément à faire pour transformer une steppe inculte et en tirer des denrées commerciales. Peu à peu à mesure que l'accroissement de la population faisait hausser les produits et baisser les salaires, les prétentions des propriétaires tendirent à s'élever, contenues seulement par la concurrence de terre défrichable, qui, jusqu'à la fin de l'ancien régime, venait faire concurrence à la terre déjà cultivée. Ce phénomène de mise en culture de superficies nouvelles quand le prix des denrées s'élevait, et du retour à la friche de surfaces précédemment mises en valeur, quand les prix cessaient d'être rémunérateurs, s'est manifesté durant tout le cours de notre histoire.

Aux environs de Guise et de Laon dans l'Aisne, au XIIe siècle — 1137 à 1175 — 35 hectares sont affermés pour 6 hectolitres de froment, 156 hectares pour 25 hectolitres, 140 hectares pour 10 hectolitres!

De 1140 à 1340 se passe en Roussillon le fait suivant : le roi d'Aragon, qui en était seigneur, donne des terres aux paysans à la condition qu'ils y plantent des oliviers et il prend *le quart* des olives. Les abbés font de même et, pour attirer du monde, au lieu du *quart*, ils ne prennent que le *onzième* des olives. Les fermiers du roi le prient alors de réduire leurs redevances à ce dernier taux, « pour que les terres tenues de lui puissent s'améliorer et qu'il en retire des droits de mutation plus considérables... » On devine par là quelle a été, du XIIe au XIVe siècle, l'émulation des propriétaires pour obtenir des exploitants; comment la terre inculte dut se trouver pendant quelque temps, plus offerte que demandée et quelle baisse il dut en résulter dans le fermage,

quelle transformation surtout! De direct qu'il était le revenu foncier devint indirect et consista moins en prélèvements annuels qu'en impôts éventuels sur les transmissions d'immeubles.

Il y a d'ailleurs, entre toutes ces terres en route pour la civilisation, des différences énormes selon qu'elles sont plus ou moins près du but; la facilité de l'exploitation jouait un rôle aussi grand que la fertilité même du fonds. Les domaines *albergés* en Dauphiné doivent du 7e au 18e des grains. Selon que les progrès de la population dépassaient l'essor du défrichement, ou au contraire que l'on mettait moins d'enfants au monde que de terres en valeur, les conditions du fermage sont plus dures ou plus douces. La Normandie rentrait au XIIIe siècle dans le premier cas; d'après M. Léopold Delisle il y aurait eu dans le Calvados (1290) des terres louées pour sept hectolitres à l'hectare; mais c'est là un exemple unique.

Evalué en grain, le fermage moyen, pour l'ensemble de la France, n'est que de 125 litres de blé par hectare de 1301 à 1350, et, de 1351 à 1400, de 92 litres seulement; de 1451 à 1500 il tombe à 85 litres. Partout la part du maître dans le produit brut du sol diminue au XVe siècle.

Elle remonte ensuite et l'on se rend compte de cette hausse absolue du fermage, quand on voit dans l'Yonne un domaine de 206 hectares loué en 1487 moyennant 50 litres de grains (moitié seigle et moitié froment) par hectare, et qu'on retrouve le même domaine affermé en 1666 pour 130 litres de froment par hectare, c'est-à-dire pour près du triple, si l'on tient compte de la qualité des redevances. Dans les temps modernes aussi il faut bien distinguer les terres incultes des fonds en valeur. En pays riche, il y a deux cent cinquante ans on ne trouve pas de terres neuves à moins du sixième du produit à venir; en pays pauvre on ne donne jamais au propriétaire plus du 20e ou du 15e. C'est la règle dans les parties désertes du Limousin.

La différence entre la redevance originelle de la terre à

l'état sauvage et la location avantageuse de la terre définitivement labourée n'est autre chose que le bénéfice du ou des fermiers primitifs. Le bénéfice réalisé, l'affaire a perdu son côté aléatoire. Le propriétaire ne laisse à l'exploitant que la stricte rémunération de son travail et l'intérêt des capitaux qu'il engage dans la faisance-valoir.

Calculée en blé, la part du propriétaire ressort, de 1601 à 1650, à 87 litres par hectare en moyenne, et de 1651 à 1700 à 113 litres. Elle ne hausse donc pas sensiblement au XVIIe siècle, et elle s'abaisse dans la première moitié du XVIIIe jusqu'à 96 litres. Il est vrai que de 1750 à 1800 elle monte à 166 litres, c'est-à-dire à la plus haute quotité que nous ayons constaté depuis la fin du XIIIe siècle. A la fin du siècle dernier, vers 1890, où le revenu moyen de l'hectare labourable, impôt déduit, était de 250 francs-papier actuels et le prix d'un hectolitre de blé d'environ 85 de ces mêmes francs (17 francs-or), le fermage représentait à peu près 300 litres de cette céréale; il était donc double ou triple de ce qu'il était pendant les siècles précédents. Nous verrons, plus loin, ce qu'il est en 1927.

Les agronomes, avant la guerre, estimaient que le fermier ne retirait pas de son capital plus de 7 à 8 pour 100, et qu'il prélevait rarement, soit comme intérêt, soit comme profit, une somme supérieure à la moitié du loyer. Or on vient de voir que bien souvent jadis la part du fermier était le double au moins de celle du propriétaire. En 1746 une terre capable de rapporter 15 hectolitres à l'hectare était louée pour 150 litres de froment. L'hectare de terre labourable près de Meaux, en 1763, est affermé 200 litres de froment et 200 litres d'avoine; *le même hectare* en 1493 n'était affermé que pour 150 litres de froment *en tout*. Admettons que la terre fut mieux cultivée à la fin du XVIIIe qu'elle ne l'était à la fin du XVe; il n'en reste pas moins que jusqu'à la fin du XIXe siècle, la propriété était devenue plus exigeante et l'exploitation moins profitable.

Jusqu'ici nous n'avons envisagé dans la distribution des produits de la terre, que deux copartageants : le propriétaire et le fermier. Il en est un troisième, l'Etat, qui, par l'impôt, prélève aussi sa part depuis les temps modernes. Aux époques féodales, où la propriété se confondait avec la seigneurie, le fermage avec le vasselage, il est impossible de déterminer, dans la rente payée au suzerain, la portion qu'il touche comme rentier et celle qu'il perçoit comme policier, juge, instituteur ou agent-voyer : on ne peut donc comparer en aucune façon les tailles du moyen âge avec les impositions foncières d'aujourd'hui. Il s'y trouverait du reste d'étranges disparités : la ville de Provins qui, en 1180, est abonnée par le comte de Champagne, son seigneur, à 339.000 de nos francs-papier, et, en 1230, à 800.000, ne payait au Trésor, en 1900, que 468.000 de ces mêmes francs, comme principal des quatre contributions directes; tandis que Troyes où ces mêmes contributions produisaient au Trésor, il y a vingt ans, 2.515.000 francs actuels, ne payait en 1275 que 370.000 francs.

Si « la puissance législatrice et exécutive » s'estimait, comme dit l'*Homme aux Quarante Ecus*, « co-propriétaire de droit divin de toutes les terres du royaume » elle prenait cependant, sauf durant les périodes aiguës de désordres civils et de guerres étrangères, une moindre part de leur rendement que les gouvernements contemporains.

Mais cette observation, vraie en général, cesse de l'être dans le détail, si l'on compare la charge imposée, il y a deux et trois cents ans à certaines régions, à certaines communes, à certains individus, avec celles qu'ils supportent de nos jours : telle paroisse de la Drôme payait 43 francs actuels d'impôts par hectare en 1596 et telle autre n'en payait pas encore autant en 1739. A Gontaut (Lot-et-Garonne) où le total des contributions directes était avant-guerre, de 15.400 *francs-or* correspondant à 77.000 francs-papier, le total des tailles était en 1661, de 16.360 francs actuels; tandis

qu'à Montbrun (Haute-Garonne) dont les « deniers royaux » étaient de 19.150 francs en 1700 et de 25.000 francs en 1788, les impositions correspondantes y sont présentement de 23.000 francs seulement.

L'impôt direct augmenta partout pendant la deuxième moitié du XVIIIe siècle, mais dans une mesure très variée : en Berry il tripla presque de 1768 à 1786 : à cette dernière date, il était de 11.800 francs à Ainay-le-Vieil, contre 15.000 francs de nos jours; aux Aix-d'Angillom de 18.600 francs contre 50.000 présentement, etc., Châteauneuf-de-Mazenc, en Dauphiné, devait 10.200 francs en 1760 contre 60.000 francs en 1910; au contraire, Vincy-Manœuvre, en Seine-et-Marne était taxée 90.000 francs en 1789, elle ne doit maintenant que 25.000. A Brétigny (Seine-et-Oise), où le principal de l'impôt vaut 75.000 francs-papier, les tailles de 1785 n'étaient que de 53.000 francs; mais dans l'Aisne à Vissignicourt où les contributions directes rapportent 11.700 francs, celles de 1789 produisaient 26.000 francs; à Berrieux, (même département) 40.000 francs en 1789 et 14.500 francs de nos jours. Saint-Martin d'Entraigues (Deux-Sèvres) qui comptait en 1716, 275 habitants, devait un total de 30.000 francs pour la taille, à laquelle s'était ajoutée dans les années néfastes de Louis XIV, la capitation, la levée du 10e des biens du royaume, et trois impôts militaires : les « fourrages », l' « ustensile » et le « casernement ». Cette commune, avec 345 habitants, ne payait avant 1914 que 13.750 francs actuels.

Bien que l'impôt fût toujours à la charge du fermier il retombait partiellement sur le propriétaire, gentilhomme ou clerc, parce que le cultivateur en tenait compte dans son bail. La noblesse de Normandie se plaignait de supporter ainsi en quelque façon les augmentations des tailles. Il était du reste des procédés ingénieux d'esquiver la taxe : en préposant des *verdagers*, fermiers déguisés, à la conduite de leurs métairies, les privilégiés étaient censés les faire valoir

par leurs propres mains et les dispensaient ainsi de l'impôt. Que dire du nombre des exempts! Ils sont 425 à Cognac en 1700 sur 764 feux; les 339 feux restants, sans doute les plus pauvres, payent donc à eux seuls toute la taille.

L'impôt monarchique, très léger à la fin du xv[e] siècle et sous le règne de Louis XII, grossit fort au xvi[e] et se réduit sous Henri IV. A qui lui parlait d'employer « 100.000 beaux écus » en une dépense d'utilité médiocre, l'économe Sully répliquait « qu'il était aisé de *nommer* 100.000 beaux écus, mais difficile de les trouver. » Et le roi n'était pas moins prudent que son ministre, quand il donnait aux Premiers Présidents du Parlement et de la Chambre des Comptes les clefs du trésor de la Bastille, répondant à ceux qui lui objectaient qu'il se liait ainsi les mains : « que telle était bien son intention, n'étant pas raisonnable qu'un argent levé sur ses sujets pour leur conservation, *et qui leur appartenait encore plus véritablement qu'à lui*, fût dépensé autrement que bien à propos et pour leur avantage. »

Plus tard on changea de maxime. L'Etat eut de grands besoins et s'y prit comme il put, assez mal le plus souvent, pour y faire face. Richelieu, après avoir dit aux notables dans les commencements de son ministère, « qu'il était impossible que les richesses et l'abondance des particuliers puissent subsister quand l'Etat est pauvre et nécessiteux », dut reconnaître sur la fin de sa vie qu'il s'était trompé, que la richesse sociale ne peut s'asseoir sur les ruines individuelles et, comme il l'écrit dans son Testament Politique, que « le vrai moyen d'enrichir d'Etat est de soulager le peuple. »

Les guerres entamées ne permirent d'y songer qu'au bout de vingt ans et ce fut Colbert qui s'en chargea, mais pendant une courte trêve, puisqu'avec la politique somptuaire de Louis XIV, la nation était bientôt écrasée du poids de sa gloire et ensuite de celui de ses défaites. Le vieux roi à son tour adressait, avant de mourir, par-dessus la tête de son arrière petit-fils (qui ne pouvait bonnement en profiter puis-

qu'il n'avait que cinq ans) un petit discours au public, où il recommandait le ménagement de la bourse nationale ; « chose, dit Mézeray, que les rois recommandent plus volontiers en mourant, qu'ils ne le pratiquent durant leur vie. » Sous Fleury, qui la laissa se rétablir d'elle-même, la France respira; les impôts diminuèrent, mais ils frappaient bien capricieusement les diverses régions, puisque Turgot, intendant de Limoges sous Louis XV, déclarait que, dans sa généralité, « le roi tirait à peu près autant de la terre que le propriétaire. »

De nos jours, en compensation de ce que l'agriculture paie à l'Etat, on doit calculer ce qu'elle reçoit de lui à divers titres. Jadis le contribuable ne voyait pas revenir vers lui sa monnaie digérée par la caisse publique qui, présentement, la restitue aux champs sous forme de primes, de subventions, de haras, de routes, chemins de fer ou canaux, sous forme de services multiples dont l'Etat moderne, à tort ou à raison, s'est chargé, mais qu'en somme il remplit et dont les citoyens jouissent, tandis que les sujets de jadis ne profitaient de rien de semblable.

Si donc l'Etat, ce troisième *partageur* du revenu foncier, prend plus qu'autrefois à la terre, il lui donne aussi bien davantage qu'aux siècles passés.

CHAPITRE V

TRANSFORMATIONS DU SOL RURAL ET ANCIENS PROCÉDÉS AGRICOLES

Depuis 1914 le loyer des terres a haussé beaucoup moins que le prix du blé ; c'est le contraire de ce qui avait eu lieu dans les cent années précédentes. Nous essaierons, dans un chapitre spécial, de pénétrer les causes de l'évolution actuelle des prix.

Si nous comparons ici d'abord les débuts de notre XXe siècle avec la fin du XVIIIe, les agriculteurs d'avant-guerre nous paraîtront de plaisants pessimistes ; leurs gémissements témoignaient de leur ignorance du passé. En cent ans à peu près, de 1800 à 1910, le loyer des terres avait doublé et cependant le prix du blé n'avait haussé que d'un quart. Il suffit de rapprocher ces deux faits pour s'apercevoir que si l'agriculture n'avait pas réalisé d'énormes progrès, durant la même période, la plupart des terres auraient été abandonnées en France, en raison de l'impossibilité où elles se fussent trouvées de lutter avec celles des pays neufs.

Ce qui s'est vu durant le XIXe siècle s'est vu aussi depuis sept cents ans... ; ces laboureurs qui passent pour routiniers, qui, de fait, croient l'être et que l'on regarde comme les plus timides de tous les hommes, sont de perpétuels novateurs, sans cesse dérangés dans leurs calculs par des événements qu'ils n'ont pu prévoir et forcés sans cesse d'imaginer de nouveaux plans. Cet état de choses est aussi vieux que notre

civilisation : il est bien antérieur à l'éclosion de la littérature agricole qui date de la fin du XVe siècle; à plus forte raison a-t-il devancé les efforts modernes des pouvoirs publics.

Seulement, penché sur son sillon, le cultivateur de tous les temps se soucie peu des destinées de ses pères, et la masse de la nation n'a pas montré, jusqu'à ce jour, plus de curiosité pour les transformations du sol rural. Les détails de l'histoire agricole jusqu'ici sont inconnus. Il semble que, des étapes parcourues dans son lent voyage, l'humanité n'ait gardé le souvenir que de quelques défilés périlleux, de quelques sommets ou de quelques précipices, oubliant la suite monotone des plaines heureuses qu'elle a traversées. Dans le passé, comme dans le présent, la foule ingrate que nous sommes est plus sensible à ses revers qu'à ses succès. Les succès, pour qu'elle les note et les raconte, il faut qu'elle ait été frappée par leur soudaineté, par leur aspect de bon cataclysme.

Tel n'est point le cas des transformations agraires. La surface des champs est silencieuse; ses révolutions incessantes se font à petit bruit, par petits coups. On a peine à retrouver sur le sol l'empreinte d'une ville défunte; comment y marquer la place d'une forêt abolie, ou d'un carré de bruyères remplacé par un carré de choux? Le passé rural est plein, non seulement de changements de culture d'une même terre à travers les âges, des partis successifs que l'on en a su tirer, mais aussi des vicissitudes causées par des concurrences nouvelles, par des séparations ou des réunions de provinces, etc., etc. De même d'ailleurs le passé urbain fourmille en mouvements de l'industrie et du commerce qui, suivant des caprices mystérieux, font surgir ou délaisser des villes, les enrichissent ou les ruinent.

Loin de moi la prétention d'aborder en une courte étape, le morcellement, le défrichement, la législation champêtre. Il ne s'agit ici que de crayonner la physionomie de ces anciennes campagnes, dont l'aspect s'est si fort modifié dans le temps présent.

Cette esquisse ne peut être appuyée d'aucune statistique, et il n'y a lieu d'indiquer de chiffre positif pour aucune époque, ni sur le nombre des hectares cultivés par rapport à ceux qui demeuraient incultes, ni sur la superficie respective occupée par les diverses exploitations du sol : labours, prés, bois, vignes, etc. Il n'y avait pas de cadastre, du moins pour les trois quarts du royaume, jusqu'en 1789. Le gouvernement avait toujours reculé devant la dépense, et les populations accueillaient fort mal toute tentative de recensement foncier, qui leur paraissait recéler quelque projet de taxe nouvelle.

On ne trouverait ainsi, dans le Nord ou le Centre, aucun travail d'ensemble ; tout au plus quelques échantillons d'arpentement, effectués pour le compte des particuliers qui s'en étaient payé le luxe. L'exécution d'un plan cadastral du duché de Richelieu représentait, en monnaie actuelle, un débours de 500.000 francs.

Au contraire, en Languedoc, Gascogne, Provence ou Dauphiné, en Bourgogne ou Bretagne aussi, dans les pays d'Etat enfin, il existait de toute ancienneté deux *terriers* ou *compoix*, l'un invariable pour les biens-fonds, l'autre, dit *cabaliste*, pour les biens meubles, susceptible de modifications annuelles. Le reproche que l'on a adressé aux cadastres qui servaient de base à la « taille réelle », de n'être pas révisés en temps voulu, c'est-à-dire fort souvent, s'adresse au cadastre actuel, qui n'était pas encore achevé à un bout de la France, que déjà il avait cessé d'être exact à l'autre bout.

Pour les anciens cadastres ou « allivrements », le reproche est exagéré; ils n'étaient pas aussi immobiles que l'on a dit. Le terrier dont la Bourgogne fait usage, au milieu du XVIIIe siècle, date de 1486; mais il a été plusieurs fois modifié. Il n'est pas moins bien tenu en Gascogne et en Béarn; la situation de fonds dominants et servants est nettement définie. L' « affougement » ou cadastre, est fait pour la Provence en 1471, en 1542, en 1633, en 1655; une commune qui

s'estimait lésée pouvait toujours obtenir que le cadastre fût refait à nouveau chez elle.

De même en Languedoc, ou les estimations, les « livres d'estimes », sont dressés dans chaque commune, sous la surveillance des consuls et des habitants, par un maître arpenteur et un notaire, aidés de quatre « experts en agriculture », hommes du crû, élus par leurs concitoyens. Là aussi ces cadastres et terriers sont souvent refaits à nouveau; c'est une dépense qui revient fréquemment dans les délibérations des « jurades ». Partout l' « estime » officielle divise les terres en « bonnes, moyennes, faibles et infimes. »

Mais combien y a-t-il dans chaque paroisse de sol employé et de sol inutile? Voilà ce qui serait intéressant à savoir et ce que tous les documents ne nous disent guère.

Au XVII[e] siècle la superficie de Vinsobres, en Dauphiné, est de 1.072 salmées (environ 645 hectares), réparties en 77 salmées de vergers (oliviers et amandiers), 132 de prés et de *ramières*, 228 en vignes ou labours, 635 en terres *hermes* ou stériles; ce qui revient à dire que *plus de la moitié du sol* est en friche et à peu près infécond.

Dans l'Ile de France au contraire, à la fin du règne de Louis XIV, l'élection de Saint-Florentin ne contenait, au dire du subdélégué, que 12.000 arpents de terres « vaines et vagues » sur un territoire de 120.000 arpents; soit le dixième, proportion assez semblable à celle de la France actuelle, malgré tous les défrichements qui ont été opérés depuis deux siècles. Seulement aujourd'hui les hectares incultes appartiennent presque exclusivement à quinze ou seize de nos départements, pays de montagne, rebelles à l'homme, tandis que les 120.000 arpents de Saint-Florentin étaient situés dans le département de l'Yonne, qui ne contient actuellement que 6.400 hectares improductifs contre 719.000 hectares en culture, soit moins de 1 p. 100. Depuis l'an 1700 le patrimoine en valeur s'est donc accru ici des neuf dixièmes de la friche.

« En Gaule, dit Lactancé, pendant le déclin de l'empire romain, si lourd était le fardeau des impôts que le laboureur succomba sous la tâche; les champs furent abandonnés et des forêts s'élevèrent là où la charrue avait passé. » Il faut se défier de l'affirmation trop absolue d'historiens, qui laissent tomber de leur plume des formules qui ne sont que partiellement vraies. Les communautés monastiques défrichèrent énormément aux VI[e] et VII[e] siècles, ce qui prouve qu'il y avait alors beaucoup de sol inculte, mais ce qui ne prouve pas que ce sol eût jamais été cultivé. Toutefois le retour de la terre labourée à la lande n'est pas chose extraordinaire : le fait se produisit en France sur une vaste échelle, du milieu du XIV[e] jusqu'au milieu du XV[e] siècle. Il se produisit encore quoiqu'à un degré incomparablement moindre dans les dernières années du XVII[e] siècle et dura jusqu'au premier tiers du XVIII[e]. Aux deux époques, la terre baissa de prix et la population diminua.

Il y a ainsi dans notre pays, certains sols, les mêmes peut-être, les moins bons, qui ont trois fois passé de l'état brut à l'état civilisé et de l'état civilisé à l'état brut; que l'homme a successivement pris, quittés et repris, qu'il s'est disputé avec acharnement pour les abandonner plus tard avec insouciance.

Le parti que l'agriculture a tiré de la terre, l'emploi qu'elle en a fait, depuis sept cents ans, n'ont pas été moins variables. Elle a boisé et ensuite déboisé, creusé des étangs pour les dessécher plus tard, substitué les céréales aux pâtures, puis la vigne aux céréales, puis la prairie à la vigne ou les cultures industrielles modernes à la prairie. Le tout sous mille influences politiques et fiscales ou économiques. Et l'avenir nous réserve bien d'autres avatars, dont nous n'avons pas idée encore, de ces mottes de terre dont on a fait jusqu'ici du pain, des bûches, du vin, des gigots, de l'huile, de la soie, du sucre, dont on fait déjà tant d'autres choses qu'on ne faisait pas il y a deux cents, quatre cents ou six cents ans.

De l'an 1200 à l'an 1350 chaque jour signale de nouvelles appropriations du sol, de nouvelles conquêtes du laboureur qui, de serf, est devenu libre. C'est l'époque des concessions multiples faites à charge de défrichement à bref délai. Dans tel coin que l'on trouvera désert, en Franche-Comté, au commencement du xvie siècle, (où 10.000 Français vinrent alors défricher une partie des campagnes), un seigneur dépensait à lui seul 4.000 *francs de Bourgogne* — autrement dit un million de nos francs-papiers actuels — qu'il prenait sur la dot de sa femme, « pour améliorer les terres qu'elle lui avait apportées. » L'ensemble du royaume était cependant loin d'être mis en rapport, si l'on en juge par les carnassiers qui pullulaient dans le plat pays et avec lesquels la guerre continuait encore. *Dans l'été* de 1341, on prend aux environs de Troyes 571 loups vivants et 18 morts.

On en prendra bien davantage cinquante ans plus tard. A la fin du siècle la moitié peut-être des terres cultivées au nord de la Loire sont retournées à l'état barbare. Dans le Midi où les effets immédiats de la guerre étrangère sont moins aigus, les ravages des bandes privées, la désorganisation sociale sont telles que le pays se vide. Le procureur du Comté de Roussillon décide, en 1390, que les propriétés qui ont été *hermes* (en friche) pendant trente ans ou plus, « faute de possesseurs », reviendront au domaine. Dans le Sud-Ouest, en Dauphiné, de vastes superficies, abandonnées aux manants par les seigneurs en 1354, ne seront défrichées qu'en 1583 et en 1638.

Dès le règne de Louis XII pourtant, le pic et la charrue commençaient à revenir sur les terres qu'ils avaient longtemps délaissées, s'en appropriaient même de nouvelles, et les droits qui sommeillaient, indifférents ou indécis, éprouvent alors le besoin de s'affirmer. D'une transaction entre un suzerain et ses vassaux, en 1518, il résulte « qu'*à l'avenir*, les habitants ne pourront défricher les bois et *lieux vacants* »,

comme ils le faisaient auparavant, mais seulement « cultiver les endroits déjà rompus. »

Quand, en pleine Touraine, le domaine de Chenonceau, offert plus tard par Henri II à « Madame Diane » pour « ses agréables plaisirs et services » fut acheté par le maître des comptes Thomas Bohier (1496), sur quatre fermes il y en avait deux, disait le procès-verbal d'estimation, « qui ne sont à présent de nulle valeur. » Trente ans plus tard une pareille négligence eût été toute exceptionnelle. Rabelais nous fournit, sans y songer, la preuve que le déboisement des régions du centre et du nord-est était déjà très avancé à l'époque où il écrivait : « Quand Gargantua mena sa grande jument dedans les forêts de Champagne, les mouches se prirent à la piquer au cul. Alors la jument qui avait 200 brasses (380 mètres) de long et grosse à l'avenant, se prit à émoucher ; et alors vous eussiez vu ces gros chênes tomber comme grêle ; tant y a qu'il n'y demeura arbre debout que tout ne fut rué par terre. Et autant en fit en la Beauce, car *à présent* (1533) n'y a nul bois... ».

A la même date, la forêt d'Orléans, qui jadis avait eu 60.000 hectares, n'en couvrait déjà plus que 20.000 ; de tous les côtés on signale de semblables diminutions du domaine boisé, ou même des effacements complets, comme celui de la forêt de Faye, en Saintonge. D'une enquête faite en 1545 dans la paroisse d'Auzon (Yonne) il ressort que depuis quarante ans on a commencé à labourer certains terrains qui, de mémoire d'homme, ne l'avaient jamais été » ; 440 arpents « jadis en forêts de haute futaie et repaires de bêtes fauves » venaient d'être ainsi défrichés dans une seule localité.

Cependant les progrès agricoles ayant dépassé, dans la première partie du règne de François Ier, les progrès de la population, et par suite les produits de la terre se trouvant plus offerts que demandés, l'avilissement des prix ne put manquer de retarder quelque peu l'essor de l'agriculture. Il est en

Champagne, vers 1525, des monastères qui laissent leurs terres en friche « parce que le produit n'est pas capable de compenser les frais. » En effet la main-d'œuvre était alors relativement assez chère, et tout le monde ne pouvait se servir de la jument de Gargantua.

Quelques causes, d'une nature spéciale, contribuaient à maintenir les surfaces forestières : par exemple le caractère seigneurial qui s'attachait à la possession de ces altières futaies, dont l'antiquité était une sorte de noblesse. On n'ignore pas que c'était alors une peine prononcée par les tribunaux, contre les gentilshommes, que le rasement — on disait la « dégradation » et ce mot rend bien l'idée — de leurs bois « à hauteur d'infamie. »

Un peu plus tard, ce ne furent pas les bras qui manquèrent, et l'afflux de l'argent, dont le pouvoir baissait à vue d'œil de 1530 à 1600, était éminemment favorable à la propriété foncière; mais ce furent les guerres de religion qui, à partir de 1560, vinrent de nouveau déranger cette ruche pacifique des travailleurs ruraux. En Languedoc, à l'avènement de Henri IV, un tiers du territoire agricole était en landes servant au pacage, pacage bien médiocre, landes bien maigres, empêchant seulement de mourir de faim les animaux étiques qui les arpentaient sans relâche, sous le fallacieux prétexte de les paître.

Avec la propriété flottante et relâchée du moyen âge, le non-possédant était chez lui à peu près partout; tandis que, resserré de nos jours entre des domaines jalousement exploités, celui qui n'a pas quelque lopin en propre n'est plus chez lui à peu près nulle part. Sous l'ancien régime, le propriétaire d'une prairie n'avait droit qu'à la récolte du foin; il n'en était maître que pendant trois mois et demi par an, de mars à juin; les coutumes fixent soigneusement les dates : ici le 1er mars, là le 8, ailleurs le 15. Sauf cette période, les prés appartiennent à tout le monde. Chacun peut y faire paître son bétail; c'est pour les paroissiens un bien public,

comme la grande route pour les citoyens d'un même pays. Une prairie ne pouvait donc jamais être enclose, du moins complètement, puisque la généralité des habitants, pendant huit mois et demi par an, devaient y avoir accès. Là-dessus l'opinion est aussi susceptible que la jurisprudence est formelle.

Pour soustraire égoïstement quelques hectares à la communauté, il faut qu'elle y consente par une transaction spéciale, comme on en voit une à Taulignan entre le suzerain et ses vassaux, qui déclare « en défense » *toute l'année* le pré du seigneur « lorsqu'il sera clos. » Trop de gens sont intéressés à maintenir intact ce patrimoine pour qu'aucune infraction puisse passer inaperçue. Quelques propriétaires de Bort (Limousin) ayant enclos des prés en 1564, la masse des paysans leur intente un procès, « comme étant privés ainsi du droit de secondes herbes »; et ces propriétaires s'empressent de déclarer, par acte notarié, « qu'ils n'entendent pas faire du *revivre* (ou regain) leur profit particulier », et qu'ils n'ont droit audit pré que depuis le 25 mars jusqu'à la récolte de la première herbe.

Aux prairies s'ajoutent toutes espèces de pâtures, que l'on appelle « vaines » — et qui effectivement le sont assez — les terres labourables après la moisson enlevée, les jachères, les friches, les landes et les marais. Chacun peut seulement clôturer les alentours de sa maison, à la campagne comme à la ville, son jardin, son parc. En certaines provinces le laboureur a droit en plus à la retenue de 35 ares environ, à une « épargne de prairie » voisine de son habitation. Sauf ces exceptions, le sol, pendant la moitié ou même la totalité de l'année, s'il s'agit de terres au repos, reste banal. Le droit de vaine pâture n'est limité dans son exercice qu'en ce qui concerne le nombre des têtes de bétail que chacun peut ainsi envoyer chercher leur vie à travers champs ; 4 bœufs par charrue en Languedoc, 4 moutons par florin d'impôt en Provence.

Quelquefois ce n'est qu'à proportion de son bien personnel

que l'on a part au bien commun. La vaine pâture est alors un mutualisme limité aux seuls propriétaires. Il est rare pourtant que les pauvres, quoique sans terre, n'entretiennent pas gratis une vache et quelques brebis. Tantôt ce droit de vaine pâture est restreint à la commune; on applique la règle du chacun chez soi en Bourgogne, Auvergne, Bourbonnais. Tantôt il comporte, entre communes voisines, une réciprocité assez étendue; c'est le cas en Orléanais ou en Champagne. Mais partout, jusqu'à un temps très proche de nous, a subsisté cette idée que, si la culture des céréales exigeait la propriété individuelle, la jouissance collective du sol s'imposait pour la nourriture du bétail.

L'agriculture contemporaine a fait justice de ce préjugé si bizarre, mais si puissant jadis, qu'il était interdit de remettre en culture « une terre qui avait été une fois en nature de pré »; le seigneur du lieu n'ayant pas plus de privilège à cet égard que le dernier des habitants. En effet, avec le système en vigueur, un propriétaire qui mettait sa prairie en labour frustrait toute la paroissse. Le labourage même ne doit pas se renouveler tous les ans : une culture intensive ne laissant pas à l'herbe le temps de pousser dans les guérets entre les moissons d'été et les semailles d'automne.

Nulle indiscrétion cependant à demander, nulle difficulté à obtenir d'un gros détenteur du sol, comme miettes sans valeur de ses domaines, d'amples morceaux qui fructifieront plus tard. Bien des desséchements de marécages furent ainsi entrepris : les marais de Corbeilles et Bordeaux, qui occupaient 650 hectares dans le Loiret, près de Montargis, et infectaient de leurs miasmes huit ou dix paroisses des environs, furent par trois fois l'objet de tentatives de drainage à vingt ans d'intervalle les unes des autres; la troisième seule réussit. Le succès ne couronnait pas toujours les entreprises de ce genre; des marais que l'on avait mis en labour à grands frais demeuraient stériles; ou bien l'opération ne donnait que des résultats pécuniaires insignifiants.

Ces tentatives n'en témoignent pas moins d'une ardeur à étendre la superficie agricole qui fait honneur au XVII[e] siècle. On continue à mordre sur les bois; aux portes de Paris la fameuse forêt de Bondy, de peu rassurante mémoire, qui avait 700 hectares en 1573, n'en avait plus que 350 en 1690. En comparant le milieu du règne de Louis XIII avec le milieu de Louis XIV on voit que, de 1625 à 1675, le revenu de la terre avait augmenté, et que cependant le prix du blé avait diminué, indice certain de progrès matériel. Malheureusement, ce siècle finit dans la misère et son successeur commença aussi pauvrement. Le terrain conquis en quatre-vingts ans fut reperdu en vingt ans. Les victoires, puis les défaites avaient épuisé la France. Ce ne fut que sous le ministère de Fleury que se manifesta une reprise sérieuse qui s'accentua sous Louis XVI.

Les classes les plus diverses de la société s'en mêlèrent; c'était le temps des bergeries de Florian; on s'avisa de s'intéresser à la nature. L'agriculture devint à la mode : « vers l'an 1750, dit Voltaire, la nation rassasiée de vers, de tragédies, de comédies, de romans, d'histoires romanesques, de réflexions morales plus romanesques encore et de disputes théologiques sur la grâce et sur les convulsions, se mit enfin à raisonner sur les blés. » Il y eut des comités, commissions, congrès et comices qui ne s'en tinrent pas à de purs efforts de parole; car il fut plus fait à cet égard, dans les trente dernières années de l'ancien régime, par le gouvernement et par les particuliers, que dans les trois siècles précédents.

« On peut dire, écrivait en 1765 le subdélégué de Clermont (Oise) qu'il n'y a pas dans la province de terre susceptible de production qui ne soit cultivée..., c'est au point que l'on réduit les chemins de communication, de village à autre, *en petits sentiers*. » Bien que le dernier trait, cité avec enthousiasme par ce fonctionnaire, ne dénote pas une grande intelligence des vrais intérêts ruraux, il ne faudrait pas prendre trop à la lettre ce qui est dit ici des frontières de la

Picardie, ni l'appliquer au reste du royaume; pas plus qu'on ne doit ajouter foi aux exagérations contraires d'un agronome pessimiste, le marquis de Turbilly, qui s'écriait à la même époque : « Près de la moitié du terrain est en friche... »

Ce que M. de Turbilly appelait « friche » était cette énorme étendue consacrée à la vaine pâture, bois sans arbres, prés sans herbe, bien indivis dont les maîtres équivoques étaient le châtelain, l'abbé ou la commune elle-même, et qui donnent, en la seconde moitié du XVIIIe siècle, naissance à un nombre prodigieux de procès. A mesure que le fonds prend de la valeur on se le dispute davantage, et certes on ne s'était jamais autant disputé ce sol banal depuis le commencement de la monarchie.

L'État favorisa volontiers le besoin impérieux qui portait le laboureur, trop à l'étroit dans son champ, à envahir et à transformer ces derniers vestiges de l'assolement barbare. Un édit de 1766 ayant accordé l'exemption d'impôts aux landes défrichées, il fut fait dans le seul bailliage d'Orléans 200 déclarations de ce genre. En dix ans, à partir de 1777, près de 3.000 hectares de bois furent mis en culture dans le diocèse de Toulouse. D'après Necker, dans l'ensemble du royaume, des autorisations de défrichement furent données pour environ 500.000 hectares. La marge partout était immense; la seule généralité de Soissons contenant plus de 50.000 hectares de communaux stériles.

Mais le progrès ne s'accomplit pas sans entraves : on ne doit pas oublier que toutes les institutions anciennes, tout le droit public du moyen âge, étaient très fortement imprégnés de socialisme communal, pour l'agriculture comme pour tout le reste. Le « maire », en Alsace, était tenu, de par sa charge, de l'obligation de fournir au village des animaux reproducteurs; le bouc est acheté, en Dauphiné, sur les deniers de la commune et lui appartient. Toutes les chèvres paissent obligatoirement ensemble; il est défendu en

Provence de faire des troupeaux à part; chacun doit remettre ses animaux à la garde du berger communal, chargé du soin de la « chabreyrade ». Quoi d'étonnant par suite si l'on met en adjudication chaque année le foulage des blés et si l'*eiguazier*, qui promènera sa roue sur tous les labours, prélève pour son compte la vingtième partie des récoltes.

Une routine qui a duré tant de siècles a ses partisans; on s'explique aisément que le système condamné de la pâture banale ne dut pas mourir sans se défendre. En 1779, lit-on dans les cahiers de doléances de Wissignicourt (Aisne) « 19 habitants de notre village se sont mis à défricher, *suivant les ordres que l'on avait reçus*, en sorte que leur défrichement gâtait toutes les pâtures communes. Bref, Monsieur le Bailli du duché et pairie de Laon, après plusieurs disputes et représentations de tous les habitants, a décidé que tous abandonneraient leurs défrichements. » Dix-huit d'entre eux obéirent; il n'en resta qu'un seul « qui se mutina. » Son obstination lui coûta cher; au moment de la Révolution, il a déjà été rendu contre lui trois ou quatre sentences et, depuis onze ans, « le procès se multiplie. »

Les difficultés suscitées à ces tentatives découragèrent bien des bonnes volontés. Et le plus curieux est que la Révolution, qui remaniait l'ordre politique et social de fond en comble, n'ose heurter de front ces usages campagnards et paraît souvent s'y résigner. Le commissaire de la Convention dans l'Allier reconnaissait que « la plupart des pâturaux communs sont en landes et bruyères », qu'il y en avait beaucoup trop, mais « qu'ils étaient nécessaires pour le pacage des bestiaux et que, si l'on emblavait plus on récolterait moins faute de fumier. »

Notre temps a fait justice de ces craintes chimériques; il a vu augmenter le nombre des bestiaux et diminuer celui des pâtures banales. Celles-ci auront bientôt disparu. Dans les cinquante dernières années du XIXe siècle, la superficie des biens communaux a décru de 500.000 hectares.

Que pouvait être la surface occupée par les biens de cette nature avant 1789 ? Il serait difficile de le dire; beaucoup de communaux anciens ont été partagés, mais aussi des biens nationaux invendus ont été versés en bloc dans le patrimoine des communes; une partie en est depuis lors définitivement sortie. Ces mouvements en sens divers de la propriété foncière n'ont pas, que je sache, été notés : un fait certain, c'est que le mode de jouissance n'est plus le même. L'État administre les bois communaux, comme les siens propres, avec une paternelle sévérité; beaucoup de prairies sont louées par les municipalités, d'autres affouagées, et c'est seulement sur une toute petite portion de ces terrains qu'a subsisté « l'usage » communiste de jadis.

Cet « usage » qui s'était maintenu jusqu'à 1789, tenait à l'indécision dans laquelle demeurait la propriété des espaces immenses consacrés au pacage et grevés de servitudes diverses en vertu d'immémoriales traditions. Ces coutumes, dont beaucoup remontaient plus haut que le moyen âge, plus haut sans doute que les temps mérovingiens, ces coutumes barbares, la Révolution se trouva par une voie détournée — celle de l'abolition des droits féodaux — dont elle n'aurait alors osé peut-être accepter toutes les conséquences, la Révolution se trouva les avoir mis en pièces. Elle porta ainsi, pour le plus grand bien de l'agriculture, un coup décisif à ce qui restait de propriété collective, incorpora à la propriété individuelle une masse de territoire qui jusque-là, y était réfractaire et, par là, contribua au morcellement.

Elle y contribua, mais il ne faudrait pas croire qu'elle l'ait créé; car, pour les terrains en culture, le morcellement datait des âges féodaux. Le rêve humanitaire de « la terre au paysan » fut, comme je l'ai montré déjà, une réalité tangible et vivante au XIVe et au XVe siècles. Il en résulta une division de la propriété telle que les plus ardents socialistes la peuvent souhaiter, puisque toute famille posséda le champ qu'elle

ensemençait, que presque tout le sol eut pour maîtres ceux qui personnellement l'arrosaient de leur sueur.

Plus tard seulement la terre devint un luxe, parce qu'elle augmenta par rapport aux autres marchandises. Alors ceux des anciens exploitants qui, s'étant enrichis, étaient passés dans une classe plus élevée, louèrent leur bien à de nouveaux venus; et ceux qui s'étaient appauvris — beaucoup s'appauvrissaient par les partages — tombèrent dans la classe des prolétaires ruraux.

Depuis le milieu du XVI[e] siècle jusqu'à la fin de la monarchie, il y eut un mouvement de concentration et la grande propriété se constitua. Dans un rayon de quelques lieues, en Berry, au XVI[e] siècle, on peut citer une vingtaine de seigneuries importantes, qui ne possèdent que 15 ou 20 hectares de *domaine utile*, appartenant réellement au seigneur. Au XVIII[e] siècle, ces domaines ont quintuplé, décuplé; Aubussay, qui n'avait en 1350 que 20 hectares, en a 580 en 1750. A quelques mètres du donjon commençait au temps féodal, la propriété roturière dont la division et la subdivision atteignaient un degré incroyable : telle prairie de 4 hectares était répartie en quarts et demi-quarts d'arpents (une dizaine d'ares) entre une cinquantaine de détenteurs. C'est l'excès du morcellement, la pulvérisation du sol que certains auteurs redoutent pour l'avenir, mais que le moyen âge a connue.

Les inconvénients s'en étaient fait sentir d'eux-mêmes. Le morcellement des terres s'arrêtera toujours au point au delà duquel il deviendrait funeste. C'est ainsi que, de lui-même, le sol au XVII[e] siècle redevint plus compact. Le parc des seigneurs de Blaru (Seine-et-Oise) qui, en 1540, n'avait que 3 hectares et demi, comprenait en 1677 28 hectares sans que l'ensemble du domaine eût augmenté; Verdeau, dans le Cher, passe de 21 à 175, Chevilly de 30 hectares à 460. Sous Louis XIII le seigneur de Rostaing, pour créer un parc de 30 hectares autour de son manoir de Thieux, doit acheter l'une après l'autre deux cents parcelles de terre.

Les terres de Maillebois (Eure-et-Loir), de Vincy-Manœuvre (Seine-et-Marne) se forment ou, si l'on aime mieux, se reforment au même temps, miette à miette, arpent par arpent; 100 laboureurs auparavant faisaient du blé jusque sous les murs du château.

Et ce que font de riches propriétaires, par goût autant ou plus que par intérêt, une masse de rentiers le font dans une vue de placement et beaucoup d'agriculteurs l'exécutent comme spéculation. Ils espèrent augmenter par là leur revenu. Ce ne fut pas seulement en France que ces courants successifs de découpage des domaines en mille fractions, puis de coagulation des parcelles éparpillées, peuvent être constatés : l'histoire de l'agriculture en Angleterre fait passer sous nos yeux des édits royaux, qui défendent la concentration de la terre et d'autres édits royaux, qui défendent le morcellement ; preuve que l'une et l'autre tendance dominèrent chacune à son heure. Le morcellement exagéré du moyen âge constituait une entrave au développement de la richesse agricole, après avoir été utile à l'opération préliminaire du défrichement.

L'absorption des plaines par la grande culture qui balayait des centaines de chaumières et effaçait des douzaines de hameaux, la création des grandes fermes de Beauce et de Brie, qui toutes datent du XVIIe siècle, fut alors une révolution équivalente à celle de la grande industrie et du grand commerce de nos jours, qui condensent et par suite remplacent, au plus grand profit du public, tant d'ateliers isolés et d'échoppes minables. Ces échoppes pourtant et ces ateliers avaient réalisé en leur temps une amélioration sur l'état de choses antérieur; l'humanité leur devait la division du travail. Il arrive que l'avènement d'un système, comme plus tard son abandon, sont également utiles; que le morcellement a été un progrès, et que la concentration a été un autre progrès.

Dans les pays mêmes où le sol fut moins divisé aux deux

avant-derniers siècles qu'il n'était auparavant, on ne peut pas ouvrir un inventaire d'archives quelconques, sans y rencontrer des myriades de ventes et d'achats de terres faits à ou par des laboureurs. En Flandre, certains propriétaires possèdent des quantités de *coupons,* des quarante et cinquante lopins; dans l'Ile de France, sous Louis XIV, les transactions foncières abondent entre mariniers, tisserands, charcutiers, petits patrons, ouvriers de tous corps d'Etat. Un domestique vend à un tonnelier; un cordonnier achète d'un vigneron. Ces parcelles sont extrêmement mouvantes : treize sillons d'un champ, dans le Maine, passent en quelques années d'une maladrerie à un commissaire des guerres, de celui-ci à un couvent de minimes, du couvent à un gentilhomme, etc. Les legs et les échanges de morceaux de labour faits par des villageois, par des gens de peu, sont innombrables en Touraine ; dans une seule commune de Bourgogne, de dimension médiocre, Chassy, il y a 167 propriétaires de vignes, en 1694; et dans une commune voisine, Thury, 350 arpents, c'est-à-dire 140 hectares environ, sont partagés entre 168 détenteurs.

Pour la surface cultivée sous Louis XVI, le morcellement n'a pas dû augmenter sensiblement depuis 140 ans; cette surface, *beaucoup moins morcelée en 1789 qu'en 1550*, ne l'est pas beaucoup plus aujourd'hui qu'en 1789. Cet amour du paysan pour la terre que constatait Arthur Young, cette passion qui lui faisait employer toutes ses épargnes à l'acquisition du lambeau longtemps convoité, s'endetter souvent et se ruiner quelquefois pour y parvenir, cette passion est très ancienne, elle se satisfait depuis des siècles. Il a fallu de dures misères pour que la propriété rendît, à certaines heures tristes, ce qu'elle serrait si fort.

Pour la France de 1789, les évaluations les plus modérées portent à 4 millions le nombre des détenteurs du sol; ce qui, pour 25 millions d'âmes — soit 8 millions de familles ou feux — représenterait près de la moitié de la population. Quoique

la qualité de « propriétaire » s'applique ici à des individus qui possèdent seulement, au village, une maison avec un jardin et qu'en l'absence de statistique générale, il soit difficile de fixer un chiffre, il est probable que la propriété paysanne absorbait alors une part qui ne devait pas être très inférieure au tiers de la *superficie cultivée.*

Par la Révolution, les terres du clergé furent mises « sous la main de la nation », mais non point celles de la « noblesse » en tant que classe ou ordre privilégié. Les seuls nobles dont les biens aient été confisqués furent les « émigrés ». Or non-seulement tous les gentilshommes n'émigrèrent pas, nombre d'entre eux parvinrent à traverser sans encombre la période de la Terreur, mais ceux qui furent emprisonnés, déportés ou massacrés et les héritiers mêmes de ceux qui montèrent sur l'échafaud, ne furent pas dépouillés de leurs biens — ceux de M. de Malesherbes possèdent encore le château de ce nom, ceux du duc de La Rochefoucauld, tué à Gisors, n'ont jamais cessé d'habiter le château de La Rocheguyon, etc., — ou ces biens furent restitués, sitôt après la fin de la Convention aux familles qui prouvaient que leur chef n'avait pas émigré, témoins les successeurs du duc de Brissac, mis à mort par des émeutiers à Versailles.

Quant à ceux, nobles ou roturiers, qui étaient « portés sur la liste d'émigration » leurs terres confisquées ne furent pas toutes vendues faute d'acquéreurs. L'Empire et la Restauration restituèrent en nature plus de la moitié des immeubles ; dans le district de Toulouse, par exemple, sur 370 domaines séquestrés, 111 furent aliénés et 259 rendus à leurs propriétaires.

Il est clair que toutes les demeures seigneuriales n'ont été, ni détruites pendant la tourmente révolutionnaire, ni arrachées à leur légitime possesseur; puisque le plus grand nombre de ces demeures sont encore debout et habitées par les mêmes familles que sous l'ancien régime. Chacun en

connaît de telles dans son voisinage et, pour n'en citer que de très notables, à voir les châteaux d'Harcourt, de La Rochefoucauld, de Brissac, d'Uzès, de Broglie, de Josselin aux Rohan, de Maintenon aux Noailles, de Mouchy, de Brienne aux Bauffremont, de Dampierre aux Luynes, d'Ancy-le-Franc aux Clermont-Tonnerre, d'Haroué aux Beauvau, de Marsan aux Montesquiou, de Biron, de Ludre, de Mailly, de Montgeoffroy aux Contades, de Busset aux Bourbon, etc., on peut se demander s'il y a, présentement, malgré la nuit du 4 Août, beaucoup plus en Angleterre qu'en France de membres de la haute aristocratie logés dans les maisons de leurs aïeux.

D'après mes recherches personnelles, et d'accord avec les plus récents dépouillements d'archives sur ce sujet, l'on peut estimer au dixième environ des terres françaises la superficie confisquée et aliénée par la Révolution. *Aliénée, mais non dispersée ;* si l'on examine la *qualité* des acheteurs de biens nationaux, on voit que les deux tiers environ furent des bourgeois, des commerçants, des hommes de loi ou des propriétaires du bourg ou de la ville voisine ; un tiers seulement furent des cultivateurs et des artisans. Et, si l'on entre dans le détail des achats réalisés, on constate qu'il a été adjugé *aux bourgeois une surface incomparablement plus grande* qu'aux paysans, parce que les lots étaient le plus souvent d'un prix inaccessible à la bourse des prolétaires ruraux.

Plus tard, sous le premier Empire, il y eut des reventes spéculatives, avec morcellement, qui augmentèrent le nombre des propriétaires. Mais, *pour la surface cultivée sous Louis XVI*, le morcellement n'a pas augmenté sensiblement par le fait de la Révolution. Ce qui au XIX[e] siècle, a contribué à la division de la propriété, *c'est l'augmentation de la surface cultivée*, l'immensité des landes, pâtures et forêts *indivises,* qui ont été happées par la petite propriété. En citerai-je un exemple typique aux environs immédiats de

Paris ? Au Vésinet, où le cadastre initial date de 1824, on ne trouvait alors qu'un seul propriétaire, le territoire actuel de cette commune étant occupé par une forêt de l'Etat, non imposable ; en 1885, les propriétaires y étaient au nombre de 759. A Nanterre, au contraire, on comptait 1.775 cotes foncières en 1813 et 1.424 seulement en 1860.

C'est du reste un fait que le morcellement excessif de la terre, en intéressant un plus grand nombre de gens à sa valeur et partant au prix des denrées qu'elle procure, a pour conséquence un certain renchérissement de la vie. Dans un pays démocratique, si les propriétaires du sol étaient en petit nombre, le législateur s'inquiéterait peu de diminuer leur revenu. Quand ils sont des millions, près du tiers de la population totale, comme en France, ils font un peu la loi.

Jusqu'au milieu du XIX[e] siècle ils n'avaient eu à redouter que peu ou point de concurrence extérieure. A l'intérieur, ils en avaient éprouvé, dans les temps modernes, par suite du dessin souvent modifié des lignes de douanes provinciales, à travers le royaume, par le creusement de divers canaux, la confection de certaines routes; ils en avaient subi encore par les défrichements qui, lorsque les prix des denrées s'élevaient trop vite, venaient lester ces prix, les arrêter par la multiplication des offres.

Vers 1855 une portion de la propriété foncière, celle qui formait la banlieue des villes, eut à soutenir un rude assaut par suite de l'invention des chemins de fer. On lui arrachait un monopole. A cela il se trouva un remède : la population des villes doubla et la production accrue de certaines denrées que le transport continue à faire grandement hausser de prix, remplaça celles qui furent abandonnées aux environs immédiats des centres populeux. La banlieue des villes vit aussi sa population croître ; de là, transformation de beaucoup de fonds jadis ruraux en fonds semi-urbains et participation au bénéfice que les fonds urbains ont retiré de la civilisation.

Si bien que, dans la période comprise entre 1850 et 1880, les héritages fonciers gagnèrent plus ou moins, mais gagnèrent tous. Un mouvement contraire se manifesta à partir de 1880; la lutte s'ouvrit de continent à continent. Le marché des produits agricoles restreint au moyen âge aux seigneuries mitoyennes, étendu aux temps monarchiques à la province, après s'être prodigieusement élargie au XIXe siècle jusqu'à embrasser la totalité du territoire national, s'est maintenant établi sur l'universalité du globe.

Avant la guerre, chaque Français transportait, où l'on transportait à son intention, pour le charme ou la commodité de sa vie, 1.300 tonnes par an à un kilomètre, soit 13.000 kilos à la distance moyenne de 100 kilomètres. Telle était en 1913, la part qui revenait à chacun de nos 39 millions de concitoyens, dans les 50 milliards de tonnes kilométriques, annuellement chargées, déchargées, voiturées par nous et qui se décomposaient — sans parler des routes terrestres — en 180 millions de tonnes effectuant sur nos chemins de fer un parcours de 135 kilomètres, 35 millions de tonnes accomplissant sur les canaux et rivières un trajet de 156 kilomètres et 40 millions de tonnes importées ou exportées par mer d'une distance moyenne de 500 kilomètres.

Si l'on regardait vivre la plus simple famille paysanne dans son village, on constatait que bien des choses qu'elle consommait venaient de loin et que celles même qu'elle produisait sur place, comme les grains ou les bois, pour ne pas enchérir à l'excès — à son propre détriment — en se faisant rares, devaient être multipliées par des apports lointains. Pour sa nourriture quotidienne cette famille rurale usait de café du Brésil, du sucre de l'Aisne ou du Pas-de-Calais, de morue de Terre-Neuve; le pétrole de sa lampe, suspendue aux solives du plafond, venait de l'Océan Indien ou de la Mer Noire; sa bougie était le produit de graisses internationales, de gadoues désinfectées et deshydrogénées; sa faucheuse était importée d'Amérique. De Lorraine venait le fer

de sa charrue, l'acier de ses essieux. Le lien de corde, sur le front de ses vaches, était fait avec les fibres de Manille mariées au chanvre russe de Riga. Les poutres de son toit, le plancher de son grenier étaient arrivés tout débités de Suède et de Norvège, d'où lui venait aussi le papier de son journal. Sa chemise et ses serviettes de coton venaient du Texas, la laine de ses habits du Cap ou d'Australie. Et si l'on objecte que beaucoup des fournitures précédentes sont de faible poids, les milliers de kilos qui fertilisaient ses labours ou ses prairies venaient du Chili ou de l'Afrique du Nord.

Mais le cultivateur de quelque parcelle du sol, qui n'y récolte qu'une ou deux sortes de marchandises, tient à vendre celles-là le plus cher possible, tout en se procurant les autres, qu'il ne produit pas, au moindre prix. Si l'on demandait au suffrage universel de se prononcer *séparément,* sur l'établissement de chaque droit protecteur, il n'en serait guère voté, parce que les producteurs seraient toujours en minorité; seulement les intérêts divergents se coalisent pour opposer des barrières factices à l'abaissement des prix.

L'influence du morcellement foncier sur la législation douanière est donc évidente et lorsque l'Etat cède à la pression de ce socialisme bien élevé que l'on nomme protectionnisme, il porte préjudice à la classe des travailleurs manuels. Mais aussi l'intérêt moral, qui demande que le plus grand nombre d'êtres humains soient propriétaires, mérite que toute autre considération économique s'efface et cède devant lui.

Au reste l'agriculture pense-t-elle ne pouvoir se protéger elle-même? Qu'elle regarde en arrière et, par ce qu'ont fait leurs devanciers, que les propriétaires d'aujourd'hui apprennent ce qu'ils pourront faire à leur tour. Depuis seulement cent soixante ans, les procédés agricoles, les assolements, les engrais, le matériel de ferme ont été renouvelés de fond en comble et l'Etat n'a eu, dans cette transformation, qu'une action insignifiante; il y a joué le rôle le plus mince.

Jusqu'au XVIIIe siècle l'assolement traditionnel demeure, dans chaque localité, une arche sainte à laquelle on n'ose toucher. Le laboureur est justiciable des tribunaux pour avoir cultivé à contre-temps, contrairement aux usages une pièce de terre à lui confiée. Aux temps modernes des ordonnances d'intendants défendent de labourer les prairies, de planter des vignes, de faire même couper ou manger l'herbe, « serrer les avoines » ou les blés, avant les saisons ordinaires.

Ces pratiques, auxquelles on paraît attacher tant d'importance, sont les plus primitives du monde ; c'est en général la culture biennale du blé, alternant avec les jachères, système renouvelé des Grecs et recommandé par Xénophon. Il était formellement défendu, en Provence, de *restoubler*, c'est-à-dire d'ensemencer deux ans de suite le même champ. Seuls les bons fonds sont admis, à la fin de l'ancien régime, à l'assolement triennal : deux ans de céréales (froment ou avoine), un an de repos. Le repos dure bien davantage dans les fonds médiocres ou mauvais ; dans ce Morvan, qui occupe les deux tiers de l'élection de Vézelay, décrite par Vauban, les terres ne se labourent qu'un an sur six ou sept.

Pendant le repos, il y pousse des fougères et genêts que les bestiaux vont pâturer et que l'on brûle avant le retour de la charrue. Sans doute la croûte arable de ces champs inféconds est aussi mince que celle d'une cour pavée qui, laissée à elle-même durant de longues années, finit par se recouvrir d'une certaine couche d'*humus*, provenant de sa propre végétation. De ces sols artificiels il faut plusieurs hectares pour nourrir un homme. Un rare effort les épuise ; et, à défaut de grains, on n'a pas trouvé moyen de leur faire produire autre chose. Des milliers de kilomètres étaient encore dans ce cas au XVIIe siècle ; et, jusqu'au milieu du XVIIIe, on voit en Limousin les « chaumes », qu'on laisse reposer pendant dix ans, quinze ans, pauvres terres anémiques fourbues par une gestation qu'elles ne peuvent renouveler que sept ou huit fois par siècle. Au-dessous des « chaumes »,

plus bas encore dans la hiérarchie de la fertilité, sont les « bruyères » qui, elles, se reposent toujours et ne figurent que pour mémoire.

Ce ne fut que vers la fin du règne de Louis XV que la jachère recula, que la sole du repos fut renvoyée à la troisième, puis à la quatrième année, qu'elle fut utilisée enfin par les prairies artificielles et devint autant ou plus profitable à l'agriculture que les périodes du labour. « On a maintenant, dit-on en 1768, à Boucé (Orne), l'habitude depuis vingt ans de semer du trèfle avec l'avoine pour l'année suivante. » Le succès des graines fourragères ne fut pas le même partout ; en Languedoc, elles ne réussirent pas. En Gascogne, au moment de la Révolution, on fait si peu de cas de la luzerne « qu'on ne l'emploie que pour la litière des animaux. » Le public, qui considérait la « banalité » comme de droit commun pour tout ce qui n'était pas céréales, respectait peu ces prés artificiels. Il faut un édit spécial, en 1776, pour autoriser la « renclôture » des prés et ce n'est pas pour les propriétaires une dépense de luxe ; car les passants, disent les règlements de police, « s'immiscent journellement à frayer des chemins, tant à pied qu'à cheval et avec voitures », dans les terres ensemencées en sainfoin.

De 1740 à 1790, les autres branches de l'agronomie furent l'objet de soins analogues : on s'applique à améliorer les races de bétail, à prévenir ou à enrayer les épizooties périodiques qui ravageaient les bergeries et les étables, à paralyser les fléaux multiples qui anéantissaient trop souvent les récoltes et en face desquels les âges antérieurs demeuraient désarmés.

Notre ambassadeur à Londres, le comte de Broglie, avait, dès 1728, envoyé des dépêches détaillées sur les soins donnés aux troupeaux en Angleterre ; le gouvernement se proposait pour améliorer la race de ce qu'on nommait alors les « bêtes à laine » — parce qu'en effet la laine était ce qu'elles avaient de plus précieux — d'établir des bergeries

nationales peuplées, dans le nord de la France, d'animaux du Lincolnshire, et, dans le Midi, de brebis et de béliers espagnols. Quelques particuliers en avaient déjà fait venir à leurs frais. Mal logés et mal entretenus, brebis et moutons étaient facilement la proie des maladies; la pourriture décimait périodiquement les troupeaux.

Au XIXe siècle l'élevage et la culture évoluèrent sur notre sol, lorsqu'au lieu de représenter comme jadis près du quart de la valeur de l'animal — 90 francs actuels pour le mouton sur pied et 20 francs le kilo de laine — le produit de la laine cessa, aux environs de 1850, d'être supérieur au produit de la chair. Le rapport s'est si bien retourné depuis que, dès l'année 1900, on calculait que 80 pour 100 du produit annuel des moutons français venait de la viande et 20 pour 100 seulement de la laine. Le mouton n'était plus le même; il avait augmenté non seulement *de prix* mais *de poids;* on recherchait les espèces fortes.

Quant au kilo de laine brute qui valait, en 1820, 18 de nos francs-papier actuels, il était graduellement tombé à 15 francs en 1850, à 10 francs en 1862, à 7 francs en 1898. En France, où l'effectif de la race ovine a diminué avec les progrès de la culture intensive, il se recueillait avant la guerre 20 millions de kilos de moins qu'il y a trente-cinq ans et il s'en exportait 20 millions de plus; ce qui n'empêchait pas les Français d'avoir accru dans la même période de 60 millions leur consommation intérieure.

Jusqu'au XVIIIe siècle l'industrie agricole était, du point de vue scientifique, assez en arrière. Les campagnards se contentaient trop, pour éviter certains accidents, de procédés moraux, assurément respectables, mais en somme insuffisants. Telle municipalité de Provence dépense 20 francs, en 1662, pour aller demander à Arles à son archevêque « la permission d'exorciser les chenilles et autres insectes qui gâtent les chênes blancs. » Ailleurs on ne se borne pas à les exorciser, on les excommunie. Une commune sollicite encore,

en 1737, un exorcisme « contre les poux qui mangent les millets »; une autre obtient pouvoir, moyennant 9 francs actuels, « d'excommunier les bestiaux qui mangeaient les légumes. » Ici on les excommunie même tous les ans, c'est une dépense ordinaire du budget; en revanche on fait bénir d'autres bestiaux et chanter des grand'messes à leur intention.

Sous le rapport des engrais le progrès avait été presque nul jusqu'à la Révolution. Aussi bien celui qu'on a réalisé date-t-il d'hier; il y a vingt ans il n'était qu'à son aurore. Au XIIIe siècle on n'était pas plus avancé à cet égard qu'au temps de Pline ou de Varron et au XVIIIe siècle, on n'avait rien découvert de nouveau depuis le XIIIe siècle. Certains amendements comme la marne, dont on était très enthousiaste en 1200, semblaient plutôt dépréciés il y a deux cents ans. Les communautés religieuses sous Louis XIV, prétendaient que la marne, plusieurs fois réitérée, forme un tuf qui nuit à la longue à la qualité des terres. Aux fumiers animaux, aux composts, s'ajoutaient selon les localités, la chaux, le *sablon*, que les populations de l'Ouest allaient extraire des grèves au bord de la mer. Le fumier pourtant ne paraît pas cher : au XVe siècle, il varie de 6 francs actuels les mille kilos près de Soissons, à 15 francs aux environs de Sens. Aux XVIIe et XVIIIe siècles le minimum paraît être de 12 fr. 50 en Berry et le maximum de 30 francs à Bougival (Seine-et-Oise). Mais, l'état de la viabilité rurale, devait le faire singulièrement renchérir; il semble en tous cas que l'insuffisance des engrais ait été une entrave permanente pour l'agriculture.

Les municipalités édictent sans cesse des peines contre ceux qui mettaient de la paille dans les rues « pour la transformer en fumier; elles défendent de « faire pourrir en ville du buis pour engrais, à cause de l'infection » qui en résulte; la correspondance des intendants mentionne, sous Louis XV, les « secrets trouvés par certaines personnes pour augmenter

la fertilité des terres ». Mais la délivrance de ces brevets, n'ayant jamais abouti à rien, nous laisse des doutes sur l'efficacité des découvertes.

Aucune nation de l'Europe n'était d'ailleurs plus avancée que nous ; notre agriculture pouvait même à plus d'un point de vue, faire envie à nos voisins. N'oublions pas qu'au XVII[e] siècle le blé était, en France, un des principaux articles d'exportation. Les populations du Midi avaient fait d'importants travaux d'irrigation, et le prix considérable auquel atteignent certains fonds arrosés de Languedoc et de Provence prouve le succès de ces tentatives. Il est, dans les régions les plus arriérées, de curieux spécimens de canalisation, dus à l'initiative particulière.

Le côté le plus défectueux c'était le matériel agricole : ce que nous appelons « charrue » ne ressemble en rien à ce qui était appelé charrue par nos pères ; l'idée est la même, mais ce n'est plus le même instrument. Les labours étaient encore donnés au XVIII[e] siècle, dans le Midi, au moyen de charrues en bois, fort inférieures à celles que les charrues en fer ont détrôné de nos jours. Ailleurs, c'était l'antique araire de Virgile, portant soit une bêche horizontale, soit un fer de lance. Avec l'araire, on sillonnait, on ne labourait pas réellement. En 1800 la véritable charrue n'était en usage que dans quelques districts.

Par la diversité des prix on juge de la variété des instruments auxquels on appliquait le même nom : au XIV[e] siècle, à Troyes, une « charrue tournant pour le labourage de l'évêque » ne coûte que 52 francs de notre monnaie ; mais à Orléans, des charrues « garnies de fer » valaient jusqu'à 472 francs ; de même aux XV[e] et XVI[e] siècles, à Rouen, Elbeuf et aux environs il se voit des araires depuis 75 francs mais une charrue « à essieu de fer » dans Seine-et-Oise monte à 575 francs. Même distance aux temps modernes entre les socs de bois et ceux de fer. Seulement l'abaissement de prix du fer fut compensé par un perfectionnement relatif de la fabrication.

Les faux qui, en 1409, valaient 85 francs, par conséquent beaucoup plus cher que de nos jours, étaient descendues à 37 francs vers 1600 à 15 francs en 1790. Quoique diminuées de prix, elles s'étaient améliorées. « Les faux, disait un contemporain d'Henri IV, nous viennent d'Allemagne et Lorraine à moitié prix de celles que l'on fait chez nous, mais ne valent rien. Parmi les étrangères il s'en trouve une de bonne entre six. Tout ce qui a figure de faux se vend pour faux. Les boutiques des marchands sont pleines de rebut et les pauvres manœuvres de la campagne se plaignent sans cesse. » Les faux ne servaient qu'à l'herbe; pour la paille, *jusqu'au milieu du XIXe siècle*, on la coupait à la faucille.

On la coupait mal, mais l'usage le voulait ainsi et non seulement l'usage mais la loi. Le glanage est un droit pour les gens « vieux et estropiés, petits enfants et autres qui n'ont pas la force de travailler. » Un jour franc après l'enlèvement des récoltes, le champ leur appartient; le propriétaire ne peut légalement s'opposer à son envahissement; bien mieux il doit se garder de couper sa paille trop près de terre s'il ne veut provoquer les réclamations des gueux, qui s'estimeraient frustrés de ce qui leur est dû. Des arrêts de Parlement, dont le dernier date de 1756, défendent sous peine de fortes amendes de couper le blé avec la faux, « dont l'usage prive le pauvre de la ressource du chaume, qui sert dans sa cabane à le couvrir et à réchauffer ses membres engourdis. » Effectivement on ne devait pas couper la paille de blé, en certaines localités, plus bas qu'à moitié de sa hauteur.

Les charrettes, qui servaient à transporter cette récolte, étaient grossièrement et mal assemblées; les essieux, presque toujours en bois, étaient lourds et faibles. Ces mauvaises voitures, circulant dans de mauvais chemins, portaient de très petits poids; les tombereaux, très étroits, — le corps n'avait guère que 0,33 centimètre de large — contenaient très peu de volume. Quoique bon marché de prime abord, ces véhicules revenaient, à l'usage, beaucoup plus cher que

ceux qui leur ont succédé, parce qu'ils duraient moins et rendaient proportionnellement moins de services. Au XIVe siècle un tombereau sans ferrures coûtait à Paris 350 francs de notre monnaie, une civière avec flèche, roues et limon valait 900 francs, une « charrette ferrée » revenait à 1.100 francs. Au XVIIe siècle, il en est de telles à 625 francs et un tombereau, avec essieu de bois, ne coûte que *moitié plus qu'une brouette*, qui se paie 75 francs actuels en 1630.

Mais on imagine quels pauvres et piteux véhicules ce devaient être, quand on sait que le fer destiné aux roues et aux essieux se payait 9 fr. 75 le kilo en 1700, par conséquent beaucoup plus cher que de nos jours. Aussi, lorsque des roues de charrettes *sans ferrure* valent 50 francs, la ferrure de ces mêmes roues en vaut 500. Quant aux charrettes bien conditionnées, en pays de grande culture, en Seine-et-Oise, en Seine-et-Marne, on les paye couramment 2.000 à 2.500 francs, depuis Henri IV jusqu'à Louis XVI ; et, s'il s'agit d'une entreprise de roulage qui transporte à Paris les huîtres de Marennes au XVIIIe siècle, on devra compter près de douze mille francs actuels pour chacun des camions affectés à ce service.

Les mêmes observations peuvent s'appliquer à tout le matériel de ferme, aux pics, bêches, pelles, etc. Presque toutes les pelles au XVIIe siècle étaient en bois ; quelques-unes seulement avaient une garniture de fer sur le bord. Comme ces pelles étaient très lourdes, il fallait pour les pouvoir manier, les faire plus étroites que celles d'aujourd'hui ; de là moins de besogne avec plus de peine. Un très petit nombre d'exploitations avaient, à la fin du XVIIIe siècle, des ventilateurs à grains ; on vannait le blé, en le jetant, à l'aide d'une pelle à l'encontre du vent.

Aveuglé par sa tendresse pour le moyen âge, M. Léopold Delisle affirmait, au milieu du XIXe siècle que « presque toutes les pratiques décrites par les cartulaires sont encore aujourd'hui (1855) suivies par nos laboureurs, tellement

qu'un paysan du XIIIe siècle visiterait sans étonnement beaucoup de nos fermes. » L'assertion, déjà contraire à l'évidence au début du règne de Napoléon III, ferait aujourd'hui sourire. Notre France de 1927, ne ressemble pas plus à la campagne de jadis, pleine de landes moroses, de vains espaces, de bois médiocres servant de pacages et de pacages également médiocres où poussaient des fragments de bois, qu'une locomotive ne ressemble à un char à bancs.

Par l'immense quantité des défrichements opérés, assainissements, desséchements ou arrosages suivant les lieux, par les prairies artificielles, luzernes, trèfles variés, par la disparition du méteil et l'abondance inouïe du froment, par la découverte de la chimie agricole, les engrais fabriqués ou apportés des quatre parties du monde, par les races de bestiaux modifiées, par la quantité des plantes, graines ou racines nouvelles cultivées dans nos champs; maïs, betterave, pomme de terre, œillette, par les pommiers (si peu répandus au moyen âge), les mûriers et tant d'autres arbres; enfin par le nouvel outillage rural : charrues perfectionnées permettant de labourer avec un attelage de deux chevaux conduits par un enfant, batteuses fixes ou à vapeur, machines à faucher, faner, lier, semoirs, pressoirs. moulins de tout calibre et de toute dimension, par cette litanie d'inventions nouvelles que l'on pourrait réciter ici, comme l'hosanna des cent dernières années écoulées, l'exploitation du sol s'est transformée dans toutes ses branches, sous tous ses aspects. Il n'y a que la terre, les saisons, les phénomènes atmosphériques qui n'aient pas varié !

CHAPITRE VI

VALEUR DES TERRES LABOURABLES (1200 à 1600)

Lorsque les administrations publiques, servies par des agents nombreux et disposant de moyens variés d'information, ont tant de peine à établir d'une façon incontestée, la valeur vénale et le revenu des immeubles pour l'époque contemporaine, c'est une entreprise qui devra paraître insensée que celle d'un particulier isolé essayant de dresser une statistique analogue pour les siècles passés.

L'intérêt social très élevé qui s'attache, aujourd'hui plus que jamais à l'histoire encore inconnue de la propriété foncière — terres et maisons — justifiera cette prétention. Naguère un pareil travail eût été impossible; même avec les éléments que lui ont fournis, depuis cinquante ans, la publication des inventaires d'archives départementales, communales et hospitalières, l'auteur ne se dissimule pas combien son œuvre est imparfaite. Il l'estime toutefois exacte dans ses lignes principales et, telle qu'elle est, instructive. Ces chapitres montreront la propriété foncière soumise depuis sept siècles à d'innombrables vicissitudes, mais s'en tirant toujours en fin de compte à son avantage, déjouant, par la hausse proportionnelle de son capital, la baisse du taux de l'intérêt depuis le moyen âge, et, par la hausse simultanée de son revenu et de sa valeur, bravant les atteintes que portent à la fortune métallique le changement de la puissance

d'achat des métaux précieux et la réduction de la monnaie au 25e de son poids primitif.

Du moins ce qui précède fut-il exact jusqu'au dernier quart du XIXe siècle, où la terre atteignit son maximum. A partir de cette date son prix ne cessa de baisser et se trouvait encore en 1914, malgré la reprise enregistrée depuis 1900, inférieur de presque 25 pour 100 à celui de 1880. Nous traduirons en francs-papier de 1927, comme nous l'avons fait jusqu'ici, les chiffres antérieurs à 1913 ; mais nous réserverons à un chapitre spécial la période postérieure, parce que les révolutions conséquentes à la guerre, de nature monétaire autant qu'agricole, sont trop loin d'être terminées pour que l'on puisse faire autre chose que de les noter dans le présent, sans prétendre en augurer l'avenir.

Il était indispensable, pour comparer entre eux les prix anciens, recueillis, classés, réduits en francs et ramenés à l'hectare, d'en dresser des moyennes générales et provinciales. Chacune de ces moyennes s'applique à une période de vingt-cinq ans ; et afin de corriger, autant qu'il était possible, les écarts que devaient offrir des chiffres recueillis au hasard des recherches, dans les régions de richesse si diverse qui composent la France d'aujourd'hui, j'ai combiné les moyennes *du prix* des terres avec les moyennes de *leur revenu*, capitalisé suivant le taux ordinaire de l'époque.

Rien ne ressemble moins à un hectare de terre qu'un autre hectare de terre : l'enquête de 1880 faisait ressortir, pour la France entière, une valeur moyenne de 1.830 francs-or, soit 9.150 francs de 1927 ; mais, dans cette moyenne, se confondaient de grandes inégalités, depuis le département du Nord où l'hectare valait 26.870 francs *actuels*, jusqu'à celui des Basses-Alpes où il ne valait que 2.015 francs. Et ces prix départementaux étaient pourtant des moyennes eux-mêmes, des moyennes prises sur environ 500.000 hectares de terre. Si l'on comparait ensemble les cantons et les communes, à plus forte raison les simples domaines, les variations

extrêmes ne seraient plus de 1 à 100, comme entre l'arrondissement de Sceaux où l'hectare valait 104.000 francs et celui de Castellane où il en valait 1.150; elles seraient de 1 à 1.000. Il y a des hectares à 250 francs et d'autres à 250.000, sans sortir du terrain purement agricole; certains vignobles de Champagne furent vendus, avant la guerre, sur le pied de 500.000 francs-papier d'aujourd'hui, à l'hectare!

Les prix et les revenus des terres labourables du moyen âge qui nous sont connus s'étageaient sur des échelles aussi vastes; et, comme du plus bas chiffre au plus haut, ces prix se suivent graduellement, sans qu'il y ait d'intervalle trop marqué, aucun d'eux ne peut guère être laissé de côté comme exagéré ou invraisemblable.

Une observation toutefois est nécessaire : les prix qui ont servi de base à nos calculs [1] sont ceux de parcelles de terre et, *exceptionnellement* de domaines entiers. Les domaines contiennent toutes sortes de sols, ils sont classés par nous avec les terres labourables, parce que s'ils renferment des vignes ou des prés, ils comprennent aussi en général des bois et des landes; mais, comme il y a plus ou moins des uns et des autres, il en résulte un peu d'arbitraire; d'autre part la surface *réelle* de ces propriétés, nobles le plus souvent, n'est pas celle de leur juridiction, de ce qu'on nomme le « domaine direct », mais bien celle du « domaine utile » de la quantité de terre dont jouit effectivement le seigneur; enfin ces domaines possèdent des droits féodaux, annuels ou éventuels, qui ne peuvent pas être capitalisés exactement.

Les parcelles au contraire nous fournissent des prix sin-

1. Ces prix ont été publiés dans les tableaux annexes des tomes I et II de notre *Histoire Economique de la Propriété, des Salaires, des Denrées et de tous les prix*, etc. (Chez Leroux, 28, rue Bonaparte) avec, pour chacun d'eux : la source (manuscrite ou imprimée) dont il a été tiré, la superficie en mesure agraire de l'époque, l'équivalent de cette contenance ancienne en mesure métrique actuelle, la valeur en monnaie de l'époque, la traduction de cette monnaie en francs *intrinsèques de 4 grammes et demi d'argent fin*, la nature du sol, la localité, la date de l'acte et enfin le prix ou revenu de l'hectare, résultant des chiffres qui précèdent. Tout le travail peut être ainsi contrôlé, et toute erreur peut être aperçue et corrigée.

cères, seuls comparables aux prix de nos jours, parce qu'ils s'appliquent à une marchandise de même nature que notre terre de 1927. De plus ces morceaux de terrain ont une destination nettement définie; ce sont des labours, des prés, des vignes, des bois; ils se comparent aisément aux fonds actuels de même catégorie. Seulement des pièces de quelques ares ou de quelques hectares sont naturellement plus chères que de vastes étendues et les prix que l'on obtient ainsi peuvent passer pour légèrement majorés. Cette majoration est sans importance, au point de vue purement historique, puisqu'elle affecte les chiffres de tous les siècles, *tant que l'on se borne à comparer entre eux* les prix *antérieurs à 1800*; mais, par rapport aux statistiques contemporaines officielles, dont les évaluations portent sur la totalité du sol, nous pensons que nos moyennes, déduites par nous de transactions portant sur de faibles étendues, peuvent être quelque peu supérieures à la réalité. Les valeurs locatives et vénales, admises par les administrations fiscales, sont aussi parfois atténuées par égard pour le contribuable.

Les prix que nous possédons au IXe siècle font ressortir l'hectare de terre à 1.575 francs-papier d'aujourd'hui ; au XIIe siècle nous le trouvons à 2.090 francs. Dans le premier quart du XIIIe siècle son prix est de 3.035 francs. Il a donc énormément augmenté. Dans les vingt-cinq ans qui suivent (1226-1250) il s'élève d'une façon prodigieuse et atteint le chiffre de 4.640 francs actuels (c'est-à-dire 11 livres 12 sous tournois, valant 232 francs intrinsèques de 4 grammes et demi d'argent fin, dont le pouvoir d'achat correspondait en 1913 à 928 francs-or, équivalant auojurd'hui, en francs-papier, à 4.640, calcul appliqué de même à toutes les sommes citées dans ce livre). La terre aurait donc augmenté de 150 p. 100 en moins de cent ans; elle aurait haussé de plus de moitié en un demi-siècle. De pareilles fluctuations n'ont rien d'extraordinaire; mais, à des époques plus rapprochées, nous en saisissons mieux la cause.

Les prix extrêmes, dans cette période comprise entre 1226 et 1250, s'espacent de 400 francs actuels l'hectare (pour 8 hectares de terre inculte à Bois-Roger dans l'Aisne, ou pour 423 hectares à Lovenzeele en Flandres), jusqu'à 37.460 francs (pour 63 ares à Brie-Comte-Robert dans Seine-et-Marne, prix excessif dont on ne peut tenir compte.) La moyenne de 4.640 francs l'hectare s'applique spécialement à une quinzaine de nos départements actuels : dans le département de la Seine l'hectare valait 3.500 francs à Bourg-la-Reine, 7.800 francs à Chevilly dans Seine-et-Oise 6.240; à Poissy-sous-Etioles, dans Seine-et-Marne, près de Dammartin, jusqu'à 12.060 francs. Les prix de l'Ile-de-France varient de 21.840 francs à 1.540 francs, la moyenne de cette province ressort à 5.780 francs; celle de la Champagne était de 9.280 francs; celle de la Normandie au contraire n'était que de 2.720 francs, oscillant de 7.640 francs dans le Calvados à 620 francs dans la Manche. La moyenne du Berry ne paraît être que de 840 francs l'hectare.

Ce prix moyen de 4.640 francs l'hectare en 1226-1250, celui surtout de 5.220 qui appartient à la fin du XIIIe siècle (1276-1300) sont les plus hauts qui aient été atteints durant tout le moyen âge. Le premier ne devait être dépassé que sous le ministère de Colbert (4.810 francs l'hectare); le second ne devait l'être que dans la seconde moitié du règne de Louis XV (5.665 francs l'hectare). Ainsi la terre semble avoir été plus chère pendant la période 1226-1300 que pendant les trois cents ans qui suivirent. Fait singulier elle valait davantage à l'avènement de Philippe-le-Bel que sous Louis XIII (1601-1625), où elle était à 4.160 francs, ni qu'à la fin du règne de Louis XIV et sous la régence du duc d'Orléans (1701-1725) où elle était retombée à 3.645 francs, après une hausse de soixante-quinze ans.

Mais à quoi s'applique la moyenne de 4.640 francs au XIIIe siècle? A une très petite quantité de terres évidemment, les seules qui soient alors en culture, les seules aussi qui

soient dans le commerce. La première moitié du XIIIe siècle fut certainement une ère de progrès dans le Nord — je ne parle pas du Midi, alors désolé par l'atroce « croisade » contre les Albigeois. — Il est vraisemblable que le défrichement et le peuplement allèrent de pair; peut-être même cultiva-t-on plus qu'on ne peupla. On en a quelque preuve en comparant le prix des terres avec le prix du blé. Ce dernier tend à baisser jusqu'à 1240. La baisse des céréales est parfaitement compatible avec l'extension de la population, *dans un pays neuf* et principalement agricole, parce que chaque nouveau laboureur produisant beaucoup plus de grain qu'il n'en consomme, le défrichement a pour conséquence une dépréciation des prix. Nous en avons eu maints exemples dans les deux Amériques au XIXe siècle.

Le tout n'a dû se passer au XIIIe siècle que sur une petite échelle, puisqu'il y avait, sur le marché des terres, peu de marchandises et peu de marchands. Mais sans doute il y eut jusqu'en 1300 plus d'acheteurs que de vendeurs. Il arriva que cette hausse des bien-fonds excita les convoitises des propriétaires, qu'ils essayèrent peut-être au début de faire les défrichements par les bras qui leur appartenaient et que ces bras se trouvèrent bientôt insuffisants.

N'oublions pas qu'il n'y avait que fort peu de travailleurs indépendants, que par suite on ne pouvait *louer* du travail, mais que, pour s'en procurer, il fallait *acheter* des serfs. L'opération, ainsi pratiquée, cessait d'être avantageuse. Ce fut alors que l'affranchissement joua son rôle : au lieu d'acquérir les serfs d'autrui, on libéra les siens propres, ne fut-ce que par crainte de les perdre, et on leur abandonna, en même temps que la propriété de leurs personnes, la possession d'un territoire déterminé, moyennant le paiement de redevances directes et de droits indirects, comme nous l'avons exposé dans un chapitre précédent.

Telle fut l'économie de la transformation agraire, qui s'accomplit d'un commun accord, parce que les deux parties y

trouvèrent un bénéfice. Par là fut créée la propriété roturière et la première conséquence de cette révolution, qui jetait ainsi sur le marché foncier tant de parcelles désormais négociables et tant de laboureurs libres de les acheter et de les vendre, fut une baisse de la terre; les progrès de la population, quoique très rapides, l'étant moins que ceux du défrichement. La moyenne de 5.220 descendit, de 1301 à 1325, à 3.885 francs l'hectare.

Même, pour qu'un semblable prix ait pu se maintenir, il a fallu que le nombre des habitants de la France se soit notablement accru durant cette période, et, ce qui le prouve, c'est l'élévation des prix du blé qui atteint moyennement 151 francs-papier actuels, de 1301 à 1325, tandis qu'il n'était dans les cinquante années précédentes, que de 122 francs et dans la première moitié du XIIIe siècle, que de 90 francs. Je n'imagine pas que la population ait, durant ce laps de temps, augmenté dans la même proportion que les céréales, parce qu'il y eut, de Philippe-le-Bel à Philippe de Valois, plusieurs années de famine qui influent sur la moyenne des grains pendant cette période; mais, en défalquant les années exceptionnelles, il n'en demeure pas moins évident que le prix des céréales s'est élevé, tandis que le prix de la terre avait sensiblement baissé.

Ce prix continue d'ailleurs à offrir de grandes diversités suivant les régions : dans l'Ile-de-France la moyenne, qui avait été de 7.200 francs en 1276-1300, tombe à 4.255 en 1301-1325, avec un maximum de 15.750 francs l'hectare dans Seine-et-Marne et un minimum de 820 francs à Corbeil. La moyenne normande est de 8.370, la champenoise de 3.955; beaucoup plus bas sont les prix d'Alsace, — 805 francs l'hectare — de Franche-Comté, 865 francs — de Flandres 1.530 francs; même de Saintonge 2.151 et de Languedoc, 3.465 francs.

Notre terre labourable que l'enquête de 1879 avait évaluée à 11.000 francs-papier (2.200 francs-or), n'était plus estimée

qu'à 7.500 francs actuels (1.500 francs-or) par la statistique officielle de 1908-1912. Ce chiffre était peut-être un peu inférieur à la réalité pour l'année de la déclaration de guerre et l'hectare labourable pouvait valoir en moyenne 1.600 francs-or en 1914 — soit 8 000 francs-papier de 1927.

Ce chiffre étant pris pour base, la valeur de la terre, au commencement du XIIIe siècle, est moins de moitié moindre — 3.035 francs — elle dépasse les 5 huitièmes en 1276-1300 — 5.220 — et tombe à moitié en 1301-1325 — 3.885 francs l'hectare.

La hausse qui, de 3.035 francs sous Philippe-Auguste, l'avait porté à 8.000 francs en 1914, avait subi de brusques reculs. Le plus important commence à l'avènement de la branche des Valois : dans la période 1326-1350 la moyenne baisse brusquement à 1.940 francs. On ne peut attribuer cette chute, universelle sur tout le territoire, et *d'autant plus significative qu'alors tout en général renchérit*, qu'à l'extension immense prise en ce temps-là par les « accensements » aux anciens serfs. Tout le sol fut mobilisé, morcelé, déchiqueté. En eut qui voulut à la condition d'avoir une charrue et un bras solide. Du côté des possesseurs fonciers ce dut être une sorte de panique; il fallait suivre le mouvement ambiant, sous peine de ruine, sinon le serf, une belle nuit, déguerpissait, sûr de trouver une terre à sa convenance.

Cette première baisse de la terre fut donc l'*indice d'un progrès*, le résultat d'un large avènement des classes laborieuses à la propriété. Une autre preuve que cette baisse tenait — entre 1326 et 1350 — à des causes purement économiques, et non aux causes politiques qui la précipitèrent plus tard, c'est que la propriété *rurale* fut seule alors à s'en ressentir; les *maisons* continuèrent à hausser, aussi bien à Paris que dans les campagnes.

Au moment où l'invasion se complique d'anarchie intérieure, la moyenne de l'hectare de terre est tombée de 1.940 francs à 1.245 francs (1351-1375) c'est-à-dire à moins

du tiers de ce qu'elle était cinquante ans auparavant. Alors c'est bien la misère qui cause cet effondrement, toutes les misères qui vont peser durant près d'un siecle sur notre malheureuse patrie et la laisseront si épuisée d'hommes et d'argent que l'hectare n'atteindra plus le chiffre de 2.000 francs jusqu'au règne de Chartes VIII. On avait joui d'une accalmie sous Charles V et pendant les premières années de Charles VI, et la moyenne s'était relevée à 1.900 francs, mais pour retomber à 1.530 à la fin des guerres anglaises et même à 1.440 francs en 1451-1475.

Dans la France du xve siècle, dont les provinces réunies un jour et disséminées le lendemain n'ont guère de lien économique, les conséquences des dévastations sont locales. De paroisse à paroisse même on constate de notables différences ; mais, comme le désordre intérieur se greffa sur la guerre et que tous les deux durèrent très longtemps, les régions qui avaient échappé pendant dix ou vingt ans finirent par être atteintes, de sorte que rien ni personne à peu près ne se trouva épargné. La liste des chevaux, vaches, brebis, vaisselle, linge, vêtements et autres objets enlevés *dans une seule commune* remplit couramment de longues pages, dans les procès-verbaux du passage des « routiers ». Le routier a mis la France en coupe réglée, il se fait entretenir par le travail ; c'est la glorification du brigandage, la caricature du système féodal, Cartouche souverain, capitaine de gens d'armes : « Quelle bonne vie, soupirait l'un de ces bandits respectables, recueillant ses souvenirs dans sa retraite, tout était nôtre ou rançonné à notre volonté,... les villains nous pourvoyaient... nous étions servis et étoffés comme rois... ! »

Le brigandage en arrive déjà à paperasser, à avoir une administration : tous les ans figurent, dans les comptes des villes (1424, etc..) une masse de rançons « pour deux chevaux », « pour deux femmes », « pour une vache... » Ces dépenses se régularisent : on porte tous les mois quelques

aunes de brunette ou de toile à « ceux qui avaient pris les chevaux » ; on offre trois chapeaux à « ceux qui ont pris les vaches. » On paye au voleur d'ici pour avoir la permission d'aller demander une sauvegarde au voleur de là-bas : « Sauf-conduit depuis la Chandeleur jusqu'à la Saint-Jean... » Et l'on est prié de ne pas oublier les secrétaires, les sous-voleurs, les coquins des divers rangs de la hiérarchie : « Au capitaine, pour un sauf-conduit pour les mois de mai, juin et juillet 6 livres (870 francs actuels) ; au clerc dudit capitaine. pour l'écriture de ce sauf-conduit et des billets 18 sous 9 deniers. » (136 francs).

Que de fois, dans les baux, verra-t-on désormais cette mention de terrains : « où se trouvait anciennement une maison » ; « où il y avait un village... un château... etc. » Tel « aveu » est rendu en 1389 « pour 60 arpents de *désert*, au lieu où jadis était assise la justice de Chécy » (Orléanais). La Bourgogne, sous l'occupation étrangère qui dure jusqu'en 1359, est vouée à toutes les calamités ; elle respire ensuite pendant quelque temps. Le « passage des compagnies et plusieurs sièges successifs ont dévasté la terre d'Apremont, en Franche-Comté ; Montmorot, sa voisine, figure pour « néant... car elle vaque et est en ruines ; le moulin est en destruction depuis les guerres et est encore pour ce, néant. » Le chapitre de Troyes constate en 1361 l'énorme réduction de ses revenus « par l'effet de la guerre qu'ont faite les ennemis du royaume et les brigands. » A cette date, en Roussillon, « par suite des invasions de routiers et autres gens de guerre », la plupart des fermes et des maisons rurales sont inhabitées; on réduit trois ou quatre domaines en un seul. La commanderie de Saint-Paul en Périgord, n'a plus aucun revenu, les bâtiments n'existent plus. L'occupation anglaise s'étant régularisée ici, comme en Guyenne, le pays recouvra une paix relative, mais non pas l'ordre : or les pillages privés de simples amateurs sont aussi terribles que la guerre régulière.

Il y eut, dans cette crise de 127 ans, deux périodes plus aiguës de 1350 à 1370 et de 1410 à 1430 ; les comptes seigneuriaux de cette époque ne sont que de plaintives litanies, où chaque article de recette se termine par « néant » ; et le plus souvent, après ce « néant » suivi d'une description sommaire de l'état du sol rural, on ajoute : « A cause de ce, tout ou partie des habitants se sont absentés » ; ou bien, « il n'y a nuls habitants demeurant en ce lieu pour occasion de la guerre. » Heureux quand les ponts ou chaussées ne sont pas « rompus et démolis », les bourgades « arses et brûlées. » Ces désastres furent le tombeau de bien des petites cités qui ne reparaissent plus dans l'histoire.

Gramat, en Languedoc, ville auparavant florissante, est réduite à sept habitants ; les maisons y forment des tas de décombres « qu'on a comme passés au tamis. » Salses, en Roussillon, « qui avait autrefois 500 bonnes maisons, n'en possède plus que 35 toutes misérables. » De 1397 à 1442, Vic-Chassenay, en Bourgogne, descend de 500 âmes à 160. Bazoches (Aisne), dont les revenus s'élevaient « avant les guerres » à 215.000 francs de notre monnaie, est réduite à 4 ou 5.000 : « Toutes les maisons ont été brûlées, les hommes et hôtes sont absents du pays. »

La soumission à Charles VII des villes qui lui étaient hostiles n'améliora pas leur situation économique. La paix d'Arras même (1435) ne fut que théorique ; la guerre continua, et plus cet état se prolongeait, plus les localités qui avaient esquivé les premiers ravages ou qui s'en étaient remises, avaient de chances d'être anéanties. Dans certaines régions il n'existait plus ni chemins, ni culture, ni délimitations de propriétés, rien, en un mot de ce qui annonce la civilisation.

Aux alentours de la capitale, dans le département actuel de Seine-et-Oise, ce qu'il y a de « friches », de « déserts » au milieu du XVe siècle est effrayant. Les dénombrements féodaux nous l'apprennent ; à Brétigny-sur-Orge 250 francs

(actuels) de cens, réduits à 175 francs, « puis à néant », 2.000 francs de cens, réduits à 1.450, « puis à rien » ; et ainsi de suite.

La France fut longue à renaître ; dans le bourg de Priers, près Soissons, *vide depuis quinze ans*, vient un laboureur « qui ne sait à qui s'adresser pour louer de la terre », et nul ne peut lui dire à qui la terre appartient. Les gens de Cercottes, « ville champêtre » dans l'Orléanais, avaient dû rester pendant vingt ans loin de leurs biens ; leurs maisons étaient détruites. En 1441, « sachant notre délivrance des mains des Anglais », ils reviennent peu à peu. La population d'ailleurs était fort diminuée ; la fameuse peste de 1348 avait, au début, largement fauché les hommes ; les violences innombrables, pain quotidien de tout un siècle, agrandirent les vides à leur tour.

Comparé à son prix de 8.000 francs-papier en 1914, le prix de 1.440 francs — 9 livres tournois — pour l'hectare de terre dans le troisième quart du xve siècle (1451-1475) n'en représente pas b aucoup plus du *sixième*. Cette moyenne même n'est pas atteinte partout. En Champagne et Berry elle s'abîme sous Charles VII à 600 francs, en Saintonge à 480 francs, en Dauphiné à 300 francs ; plus favorisés l'Auvergne et le Limousin demeurent à 870 francs. Dans Paris même, je veux dire dans notre Paris de 1927, sur l'emplacement actuel de nos rues de Sèvres et de Vaugirard, on vend en 1447, 128 ares de terre en culture sur la base de 1.225 francs-papier à l'hectare.

C'est seulement depuis les dernières années de Louis XI jusqu'au commencement du règne de Louis XII que la reprise se fait sentir sur les biens-fonds. En vingt-cinq ans la terre doubla : en 1476-1500 son prix moyen s'élève à 2.900 francs l'hectare ; c'était un peu moins cher que sous Philippe-Auguste, mais c'était moitié plus que sous Jean-le-Bon (1326-1350). Depuis cent cinquante ans des générations entières de riches avaient été plongées dans la misère ; les Français de

1500 étaient une nation toute neuve qui sortait des ténèbres et revoyait le soleil. Dans cette nuit séculaire, les terres avaient, en très grande partie changé de mains, et ceux qui avaient acheté sur le pied de 1.500 et 1.600 francs l'hectare, s'estimaient très heureux de la plus-value énorme de leurs immeubles et n'imaginaient pas qu'ils eussent précédemment valu davantage.

De fait la nation se retrouvait, au commencement du XVIe siècle, dans des conditions presque identiques à celles où elle avait été deux cent cinquante ans auparavant : peu de bras et beaucoup de terres. Les bras étaient donc chers; la terre, et par suite les produits de la terre, bon marché. C'est là par excellence l'état avantageux à la classe des travailleurs. En effet les générations qui vécurent entre les guerres anglaises et les guerres de religion furent heureuses. On en a la preuve en pénétrant, par les « livres de raison » qui sont venus jusqu'à nous, dans les intérieurs bourgeois et semi-ruraux des premières années du XVIe siècle. C'est dans l'histoire, une joyeuse éclaircie que le règne de ce prince, surnommé le « père du peuple » auquel ses sujets témoignent une affection presque mystique, une sorte de piété.

Pour le laboureur, Louis XII symbolise le bien-être dont on jouit sous son sceptre et qu'il lui attribue. Lorsque le roi traversa la Bourgogne à son retour du Milanais, les paysans, « abandonnant leurs travaux, bordaient les chemins, les couvraient de verdure et faisaient retentir l'air d'acclamations. Et ceux qui pouvaient parvenir à toucher ses bottes ou sa robe, baisaient leurs mains d'une aussi grande dévotion que s'ils eussent touché une relique. » Ce calme, cette aisance nouvelle formaient un contraste si saisissant avec l'enfer où avaient vécu les ancêtres, que les petites gens trouvaient à la paix intérieure quelque chose de providentiel et de miraculeux.

L'augmentation de la terre semble, à vrai dire, subir un temps d'arrêt de 1501 à 1525. Même les prix de plusieurs pro-

vinces, qui avaient haussé à la fin du xv[e] siècle, paraissent s'alourdir au commencement du xvi[e]. Cependant « la *tierce partie* du royaume, écrit Seyssel, le panégyriste du règne, est réduite à culture depuis trente ans... » Mais c'est là précisément ce qui retarde la plus-value de la propriété foncière.

La population était très faible sous Charles VIII ; elle l'était beaucoup plus que du temps de Saint-Louis ; et à mesure qu'elle s'accroissait, on mettait, ou mieux on remettait en valeur une masse de fonds qui avaient été abandonnés. C'est même pour ce motif que le blé, et en général le coût de la vie augmente peu et que les salaires ne baissent pas, quoique le peuplement progresse, parce que l'agriculture absorbe tout le surplus de production humaine et en tire un supplément de denrées et de matières premières correspondant.

Cet état de choses était forcément limité dans sa durée. Il vint un moment où la population fut plus abondante, où les terres furent moins offertes et où par conséquent elles montèrent. L'hectare labourable passa de 2.375 francs actuels (1501-1525) à 3.615 francs (1551-1575) et à 3.965 francs en 1576-1600.

Si l'on considère — et cette observation est capitale — qu'en l'espace de ces cent années la puissance d'achat de l'argent avait baissé de moitié, que la vie coûtait à la mort de Henri III le double de ce qu'elle coûtait à l'avènement de Louis XII et que la valeur intrinsèque de la livre tournois était en outre presque deux fois plus forte à la première date qu'à la seconde; de sorte qu'en francs-papier actuels la livre de 1495 vaut 115 francs tandis que la livre de 1595 en vaut seulement 32, on conviendra que ce fut un gain magnifique, une chose inespérée pour les propriétaires du xvi[e] siècle, que de traverser cette crise pécuniaire, la plus grosse de l'ancien régime, non seulement sans en être le moins du monde affectés, mais encore en y trouvant un bénéfice positif de

65 pour 100 ; différence entre les 2.375 francs-papier de 1501-1525, *équivalant à 20 livres 8 sous tournois*, et les 3.965 francs de 1576-1600 équivalant à 123 livres tournois.

Classées en cinq régions correspondant aux 17 provinces qui embrassent 50 de nos départements actuels, d'où proviennent les prix que nous avons recueillis, le Nord, composé de l'Ile-de-France, Picardie, Artois et Flandres, ressort pour le dernier quart du XVIe siècle à 3.290 francs; l'Ouest, où figurent le Maine, la Normandie, la Saintonge et l'Angoumois à 4.165 francs; le centre, avec l'Orléanais, le Berry, le Limousin et l'Auvergne, paraît valoir 2.500 francs; le Midi avec le Languedoc, le Comtat-Venaissin et le Dauphiné en vaut 3.350; enfin l'Est avec la Champagne, la Bourgogne et la Lorraine, atteint 4.115.

Ces prix du XVIe siècle ne sont pas le signe de la valeur agricole des fonds, de leur fertilité respective. Il existe alors un élément de plus ou de moins value, depuis 1560, où le royaume est en proie aux guerres de religion : c'est la sécurité relative de l'exploitation. Et cet élément, pour qui connaît dans le détail les désastres dont ces luttes furent la cause, suffit à justifier les caprices apparents des prix. On revit, quoique sur une moindre échelle et surtout durant moins de temps, les horreurs oubliées des générations nouvelles.. « Qui n'en aura goûté ne les croira, nous dit Montaigne. On pilla le peuple et moi par conséquent jusques à l'espérance... je me suis couché mille fois chez moi imaginant qu'on me trahirait et assommerait cette nuit-là... A cette confusion où nous sommes depuis trente ans, tout homme français se voit à chaque heure sur le pied de l'entier renversement de sa fortune. »

« O le misérable temps pour n'oser sortir des villes », écrit en 1585 un bourgeois de Tulle, dans son « livre de raison »; mais les villes devaient composer pour éloigner les corps armés qui rôdaient autour de leurs murs et les contributions étaient ruineuses. Quant au plat pays, les efforts

des chefs de troupes régulières, en vue de maintenir quelque vestige de discipline, les soudards « branchés » à quelque arbre de la route, avec les robes de femmes et les ustensiles de ménage qu'ils avaient dérobés, n'étaient pas pour effrayer la tourbe des petites bandes papistes ou huguenotes, royales ou impériales, qui dans leur zigzags multipliés à travers les campagnes cognaient à qui mieux mieux sur la tête du misérable « Jacques Bonhomme. » Le proverbe était « qu'où les reîtres ont passé, on n'y doit point de dîmes. »

Au milieu d'un pareil désordre, les denrées de première nécessité ne pouvant ni circuler, ni même être toujours produites en quantité suffisante, augmentèrent dans des proportions phénoménales; les hauts prix du blé, de la viande contribuaient à aggraver la misère. *La moyenne du prix de l'hectolitre de froment*, dans le dernier quart du XVIe siècle, fut de 250 francs et il monte parfois jusqu'au triple : 750 francs actuels. Or la journée du maçon, pris pour type de l'ouvrier de métier, était alors de 10 francs et celle du manœuvre ou journalier agricole de 7 fr. 25. Pas n'est besoin de dire que l'un et l'autre ne mangeaient que du pain noir.

On risquerait cependant d'exagérer si de traits épars dont on ferait masse, on traçait un tableau plus sombre qu'il ne convient. Le XVIe siècle n'est pas accablé sous le poids de ses malheurs, comme l'avait été chez nous le XVe. Il lutte, il ne perd pas courage. Si l'état matériel eût été aussi épouvantable que précédemment, la propriété foncière n'eût pas augmenté, comme on vient de le dire, de 1526 à 1600. Il y avait des provinces exclusivement catholiques et d'autres exclusivement protestantes, où l'on se battait moins; et, dans les dernières années, à partir de la mort de Henri III, on respira. On ne se doute plus alors, en certaines parties du Languedoc, des luttes qui ensanglantent le nord du royaume; mais aussi que de plaies à panser! La campagne de Nîmes « *jadis* voluptueux jardin de tout plaisir et abondance »,

disait-on en 1592, était en grande partie abandonnée, « à raison des ravages, brûlements, dégâts. » Dans l'Ouest (1598) le roi Henri, allant de Nantes à Rennes à travers un pays ruiné, ne pouvait s'empêcher de dire : « Où ces pauvres Bretons prendront-ils tout l'argent qu'ils m'ont promis ? » Dix ans plus tard, quoique la restauration marchât bon train, les traces de tant de destructions attristaient encore les regards. Les voyageurs parlent sans cesse des villages ruinés qu'ils rencontrent sur leur route.

CHAPITRE VII

VALEUR DES TERRES LABOURABLES (1600 A 1800) DES PRÉS, VIGNES ET BOIS (1200 A 1800).

Le début du XVIIe siècle se signale par une prospérité agricole, analogue à celle du début du siècle précédent, mais plus rapidement conquise. La distance est énorme, entre ce que nous nommerions « la reprise des affaires », de l'affaire en particulier la plus urgente, celle de la production du blé, au sortir des guerres de religion, pendant les années où régnait Henri IV, où Sully administrait, où Olivier de Serres écrivait, et la période stagnante qui suivit la guerre de Cent ans.

Au XVe siècle, la crise avait été si épuisante pour le patient français qu'il resta longtemps exsangue ; au XVIe, malgré le terrible gaspillage des vies humaines, la population depuis 1500 avait augmenté. Ce règne si court de Henri IV, demeuré si populaire dans les masses paysannes, cette douzaine d'années paisibles amassa au sein de la nation des économies sur lesquelles elle vécut un tiers de siècle ; économies auprès desquelles le trésor de la Bastille, dissipé, lui, en six mois, représentait à peine quelques liards.

La terre cependant augmenta peu. L'hectare labourable, que nous avons laissé à 3.965 francs-papier (1576-1600), nous le retrouvons en 1601-1625 à 4.155 francs. Mais si l'on tient compte de ce fait que, d'une date à l'autre, les défrichements se développèrent, on verra que, *dans son ensemble, la pro-*

priété rurale a gagné bien davantage que chaque hectare de terre pris isolément. C'est du reste un phénomène que nous avons déjà constaté aux siècles antérieurs, que celui d'époques où les progrès de l'agriculture se traduisent par une extension des surfaces cultivées plus que par la hausse des prix.

Avec la mort de Henri IV cessa le « bon ménage » du royaume et le progrès, du moins cette partie du progrès dont un gouvernement encore rudimentaire comme celui de 1610 pouvait être l'artisan, s'arrêta. Mais la régence de Marie de Médicis a été peinte sous des couleurs trop noires par les historiens politiques, qui n'ont pas suffisamment pris garde que les intrigues de cour n'empêchent pas le blé de pousser, et que la machine officielle pouvait se détraquer tant soit peu, en ce temps-là, sans que le pays en souffrît outre mesure.

Ce fut le cas de la période 1610 à 1620. La reprise des hostilités religieuses vint altérer cette quiétude, sans que l'on puisse prendre au pied de la lettre les doléances d'Etats provinciaux, tels que ceux de Normandie, qui se plaignent chaque année qu'on les écorche... qu'ils vont mourir..., qu'ils sont morts..., et qui disent en 1626 que « la famine a obligé chacun, ces dernières années, à chercher sa nourriture aux herbes, racines et autres choses jusqu'ici non connues pour le vivre des hommes. »

Le blé n'avait coûté, de 1601 à 1625, que 210 francs l'hectolitre, 16 pour 100 de moins que précédemment, tandis qu'il vaudra 240 francs de 1625 à 1650. L'augmentation prodigieuse des charges publiques, qui signale le ministère, si glorieux mais si lourd, de Richelieu, et qui permit d'assurer la grandeur du pays au dehors, ne contribua pas, on le devine, à sa prospérité matérielle. La valeur des terres diminua — de 4.155 à 3.850 francs actuels — encore maintenue par le prix exagéré de produits peu abondants, au lieu de l'être, comme du temps de Sully ou de Colbert, par l'abon-

dance des mêmes produits vendus bon marché. C'est même ce qui explique que la propriété foncière ait baissé de 7 1/2 pour 100, tandis que le blé haussait de 15 pour 100.

Si quelque comparaison avec nos voisins pouvait adoucir nos misères, la vue de l'Allemagne qui avait souffert plus et plus longtemps que nous, offrait ce genre de consolations. Il fut enduré pendant quarante ans, dans la moitié du Saint-Empire, d'effroyables maux dont le souvenir dut être malaisé à effacer. Le prix de la vie de 1626 à 1650, fut en Alsace, l'une des contrées pourtant les plus ménagées, aussi élevé au moins que de nos jours et les salaires y étaient moitié moindres.

La période suivante au contraire (1651-1675) fut en France une des plus fécondes pour l'industrie agricole : la terre passa de 3.850 francs à 4.810 francs l'hectare, tandis que les céréales baissaient d'un tiers : de 240 à 160 francs pour l'hectolitre de blé.

La hausse de la valeur vénale des terres, dans les trois premiers quarts du XVII[e] siècle, était un pur gain pour ses possesseurs. Les salaires même, durant cette période, avaient plutôt baissé. C'est là un fait important à retenir, parce que les propriétaires fonciers sont enclins à présenter *la hausse des biens-fonds* comme la cause, ou le résultat, de la prospérité générale d'une nation, et la dépréciation des immeubles, au contraire, comme le signe d'une misère universelle. Il n'en est rien; on l'a vu précédemment, on le verra encore par la suite. Le prix des denrées ne s'est jamais proportionné au prix des terres; et le taux des salaires n'a suivi, dans ses évolutions de hausse et de baisse, ni le prix des terres, ni le prix des grains.

Cette augmentation presque ininterrompue de la propriété foncière, depuis la fin du XV[e] siècle jusqu'au troisième quart du XVII[e], allait d'ailleurs avoir un terme. Plus que le grain, plus que les salaires, le capital immobilier allait se ressentir de la crise qui signale le dernier tiers du règne de Louis XIV.

De 4.810 francs l'hectare en 1651-1675, l'hectare de terre labourable baisse à 4.375 en 1676-1700. La chute des prix s'accentua encore de 1701 à 1725; l'hectare ne valut plus alors que 3.645 francs. Il n'avait jamais été aussi bas depuis Henri II; en moins de cinquante ans la propriété foncière avait perdu 30 pour 100 de sa valeur.

On remarque toutefois que les terres, qui étaient descendues beaucoup plus vite que les autres marchandises se relèvent de 1726 à 1750, tandis que le blé et les salaires diminuent. A partir du milieu du XVIIIe siècle jusqu'à 1790, la hausse s'accélère avec une vivacité qui dépasse beaucoup ce qu'on a vu de nos jours. C'est sans nul doute à cette époque que se produit le plus formidable mouvement ascensionnel dont nos annales économiques aient gardé la trace. La terre labourable, qui avait passé de 3.645 à 5.150 sous le ministère de Fleury, monta à 5.665 de 1751 à 1775 et à 8.020 francs l'hectare de 1776 à 1800. Elle avait donc augmenté de 120 pour 100 en quatre-vingt-dix ans; car les renseignements sur l'époque révolutionnaire, où la plupart des chiffres sont exprimés en assignats font presque entièrement défaut.

Il n'a été jusqu'ici question que du sol labouré; nous devons examiner aussi les autres natures de fonds, prés, vignes et bois. La moyenne de l'hectare de pré avait été, au XIIIe siècle, de 9.940 francs contre 4.300 francs pour la moyenne des labours, dans l'ensemble de la France. Au XVe siècle elle n'est plus que de 3.750 francs contre 1.875 francs pour la terre labourable. Comme on le voit, ces deux genres de sols avaient baissé d'une époque à l'autre, à peu près dans la même proportion, de 60 pour 100, mais la différence du labour avec la prairie restait beaucoup plus grande que de nos jours.

En 1914 le labour était estimé — en monnaie actuelle — 8.000 francs et la prairie 10.000 francs l'hectare; le premier égalait donc les quatre cinquièmes de la seconde, tandis qu'au moyen âge et dans les temps modernes, jusqu'à

la fin du règne de Louis XV, il en valut tout au plus la moitié. On ne peut attribuer ce changement qu'à la création des prairies artificielles, depuis le milieu du XVIIe siècle jusqu'à nos jours, et ce haut prix relatif des prés, correspondant à un prix également très élevé du foin aux siècles passés, est d'autant plus curieux qu'il existait alors une masse énorme de pacages banaux, et que ces pacages pourraient passer pour avoir fait aux prairies privées une heureuse concurrence. On voit qu'il n'en est rien; puisqu'aujourd'hui où ils sont supprimés, le nombre des têtes de bétail élevé dans notre pays est beaucoup plus grand qu'autrefois, et les prés sont cependant beaucoup moins chers en comparaison des fonds destinés aux céréales.

Les prairies, d'après les chiffres que nous avons recueillis, auraient été d'une plus grande valeur avant la guerre de Cent ans qu'elles ne le furent jusqu'à la fin du XVIIe siècle: l'hectare de pré du XIIIe siècle correspond à 9.940 francs de notre monnaie-papier, celui du XIVe en vaut 7.700, celui du XVe 3.750 et celui du XVIe 6.565. Au XVIIe siècle la moyenne des départements riverains de Paris fut de 8.500 francs l'hectare; à la même époque les prés de Normandie ne valaient que 4.000 francs et ceux de Berry 2.500. Ces différences tenaient évidemment au développement de la population dans le rayon d'approvisionnement de la capitale, à l'espèce de monopole dont jouissaient les prairies qui y étaient situées.

Sous le règne de Louis XVI ce privilège de situation avait en partie cessé. De 1775 à 1800 les progrès de la circulation permirent au bétail de toute la France de venir faire concurrence à celui des départements voisins de Paris. Les cultivateurs du centre, de l'Ouest et du Nord commençaient à se disputer la clientèle de la capitale. Aussi les prés de Berry haussaient-ils, durant le XVIIIe siècle, de 175 pour 100; tandis que ceux de Seine-et-Oise, de l'Aisne et de Seine-et-Marne ne montaient, dans le même laps de temps, que de 33 pour 100.

Les vignobles avaient valu, au moyen âge, des sommes plus importantes encore que les prés. On sait que, loin d'être plus particulièrement cantonnée, comme de nos jours, dans un certain nombre de provinces, la vigne était alors cultivée à peu près dans toute la France, y compris les districts qui lui paraissent le plus réfractaires, tels que la Normandie, la Picardie ou l'Artois. Cela tenait, non pas à ce qu'il faisait plus chaud, ainsi que quelques personnes l'ont assez naïvement avancé, mais à ce que les populations du Nord et de l'Ouest se contentaient le plus souvent d'un terrible verjus, qui se présentait sur les tables sous le pseudonyme de vin. Les riches d'ailleurs faisaient venir de Bourgogne ou du Midi une boisson plus potable. La question n'était pas, en ce temps, d'obtenir des produits remarquables, mais bien d'avoir des débouchés; le meilleur vin se vendait mal s'il était loin d'une ville, et le plus médiocre s'enlevait avec rapidité, si les consommateurs étaient à proximité du lieu où il se récoltait.

C'est ainsi que les vignobles parisiens, ceux de la Seine et de Seine-et-Oise, se vendent couramment sous Saint-Louis 18.000 francs actuels l'hectare, pendant que les vignobles champenois ne valent que 14.000 francs et ceux de Touraine 10.000 francs. Une vigne à Champrosay, près de Corbeil, va jusqu'à 32.000 francs l'hectare en 1300 — 25 livres pour trois quarts d'arpent (25 ares) appartenant à l'Hôtel-Dieu de Paris — et, chose incroyable, tandis que le prix *le plus bas* qu'il nous ait été donné de recueillir est celui d'une vigne de Languedoc, dans le Gard, que l'on achète pour 337 francs l'hectare en 1181, c'est en Normandie, près de Mortain, que nous avons noté le prix le plus élevé : 46.000 francs l'hectare en 1227 — 20 ares pour 19 livres tournois.

De pareilles anomalies s'expliquent par ce fait, que du terrain où le raisin mûrissait passablement, en Basse-Normandie, devait être fort recherché et très rémunérateur, tandis que dans le Midi, où le vin était à très bon marché,

une vigne médiocre pouvait aisément tomber à rien. Du XIVe au XVIe siècle, les mêmes conditions économiques produisent les mêmes effets, si contraires à ceux de nos jours qu'on semble vraiment, en les constatant, énoncer une paradoxale folie ; plus les vignes sont malchanceuses, moins leur vin est généreux et mieux elles se vendent. Au contraire plus le climat est favorable à la culture de la vigne, plus les vignes, étant nombreuses, diminuaient de prix. D'ailleurs les règlements locaux faisaient un devoir aux régnicoles de chaque province de ne laisser pénétrer dans leur cave les produits d'une récolte étrangère qu'après avoir vidé les futailles du crû jusqu'à la dernière goutte. C'est ainsi qu'on entendait alors le protectionnisme.

En compensant tous les écarts dans les moyennes séculaires, qui permettent d'apprécier la valeur de cette nature de sol, nous remarquons que l'hectare de vigne a valu 11.600 de nos francs-papier de 1200 à 1300, 7.210 francs de 1301 à 1400, 6.800 francs de 1401 à 1500 et 7.840 francs de 1501 à 1600. Les vignes, comme les prés, coûtaient donc plus cher au moyen-âge que de nos jours, par rapport à la terre labourable, puisqu'en 1880 comme en 1910 l'hectare de vigne ne coûtait que 33 pour 100 de plus que le labour, d'après les enquêtes officielles, tandis que naguère il valait le double.

Le vin était du reste, comparativement au coût général de la vie, beaucoup plus cher qu'à l'heure actuelle : dans la période 1276 à 1375 son prix moyen ressort à 475 francs l'hectolitre. Les grands crus de Bourgogne, « vins de présent » ou « d'honneur », si renommés parmi les gourmets du XIVe siècle que le désir de ne pas trop s'éloigner de la source d'une si précieuse liqueur, avait, au dire de Pétrarque, beaucoup de part à la répugnance des cardinaux d'Avignon pour le retour du pape à Rome, se vendaient sur le pied de 1.700 et 2 600 francs l'hectolitre.

Le vin baissa de prix aux siècles suivants; il descendit à

300 francs sous Louis XI; à 270 francs sous Charles VIII, à 175 francs l'hectolitre sous François Ier. La culture de la vigne avait pris alors une grande extension dans le centre et le Nord ; on voit à cette époque disparaître des comptes de beaucoup d hospices toute espèce d'achat de vins; tandis que parmi les dépenses de la maison apparaissent des frais de vendange. L'histoire des dîmes ecclésiastiques, dont la substance se modifie à travers les âges, nous apprend aussi que de larges surfaces furent au XVIe siècle, dérobées aux céréales pour être couvertes de ceps. Les pouvoirs publics, de leur côté, commencèrent à défendre l'extension du territoire viticole, de peur de voir se restreindre le sol réservé au blé

Sous Colbert, les vignes qui, dans la première moitié du XVIIe siècle avaient valu 7.400 francs l'hectare, s'élevèrent à 8.600. C''est toujours le Languedoc qui occupe le dernier rang, à 650 francs l'hectare et l'Ile-de-France qui tient la tête, à 13.000 francs. La moyenne de la vigne normande continue à dépasser celle de la vigne bourguignonne. Celle-ci vaut 7.800 francs l'hectare en 1666, dans 150 communes de la Côte-d'Or et de Saône-et-Loire, où les crûs sont classés, d'après leur valeur vénale, dans un tout autre ordre que celui que nous leur attribuerions aujourd'hui.

Ainsi le vignoble le plus haut coté est celui de Santosse où l'hectare vaut 37.000 francs, Meursault et Pommard viennent ensuite à 18.180, puis Volnay et Musigny de 15.000 à 18.000 francs. Le clos de Vougeot n'est évalué qu'à 9.000 francs l'hectare, celui de Beaune, jadis le plus renommé, qu'à 7.400 et ceux des environs de Nuits qu'à 3.600.

A cette époque, on pouvait vendre jusqu'à 18.000 francs un hectare planté de ceps dans l'arrondissement de Versailles. Et cependant les Bourguignons n'avaient pas à se plaindre; leur propriété vinicole avait beaucoup plus progressé depuis trois siècles que n'avait fait celle des Parisiens.

Au contraire de la surface cultivée en vignes, celle des

forêts gigantesques du moyen âge, de plus en plus rongées par l'agriculture avait été sans cesse en diminuant. Si la plus-value de cette nature de sol jusqu'à l'an 1600 n'est pas énorme, si elle est moindre par exemple que la diminution des prés, c'est qu'une si grande masse ne pouvait être affectée aussi fortement dans son prix, par la perte de quelques millions d'hectare défrichés, que la quantité relativement minime des prés du temps de Saint-Louis devait l'être par la concurrence des nouveaux prés créés au XVIe siècle.

La question du transport, celle des difficultés plus ou moins grandes de l'exploitation, qui joue un rôle capital dans la valeur d'une marchandise aussi encombrante que le bois, devait avoir jadis une importance prépondérante, susceptible de faire monter une futaie à des taux relativement très hauts, ou de la réduire à un prix dérisoire. On n'est nullement surpris de trouver des hectares de bois à 4.000 francs au XIIIe siècle, aux environ de Paris, à 1.000 francs en Normandie et à 200 francs aux environs de Cambrai. Au XIVe siècle l'Hôtel-Dieu achète près d'Etampes quatre hectares de bois sur le pied de 8.000 francs l'hectare, il s'en vend aussi dans l'Aisne à 500 francs, et le plus grand nombre ne dépassent pas 1.000 francs. Ce dernier chiffre est le maximum de ceux que j'ai relevés de 1401 à 1500; il provient de Vassy, en Champagne; dans la forêt d'Orléans le prix n'est que de 315 francs, de même en Seine-et-Marne; à Soissons il varie de 125 francs à 200 et dans le Cher, à Aubigny, il est vendu des hectares soi-disant boisés (1491), pour 4 sous, c'est-à-dire 30 francs actuels!

Sans doute parmi ces surfaces qualifiées de bois, il y a bien des vides, une bonne part de landes stériles; au XVe siècle la charrue fuyait devant les arbres, elle leur rendait ses conquêtes antérieures, et la forêt s'élargissait sans obstacle sur les emplacements embroussaillés par l'abandon.

Au XVIe siècle le mouvement s'opéra en sens inverse et si l'on voit encore, sous Henri III, de grandes forêts de

3.000 hectares, comme celle de Crécy-en-Brie, aliénées pour 940 francs l'hectare, de moindres morceaux de futaies se vendent cinq fois et jusqu'à dix fois plus cher; à la fin du règne de François Ier les bois étaient montés en moyenne à 1.800 francs.

Vingt-cinq ans plus tard, vers 1570, furent inaugurés les trains de bois — le « bois flotté » — regardé alors comme une découverte importante « qui ferait valoir les héritages plantés en futaie. » Le bois fut ainsi amené à Paris de Bourgogne, du Morvan, puis de la Marne. Pour rendre l'exploitation plus aisée les ordonnances royales permirent aux marchands de faire passer leurs charrettes depuis les forêts jusqu'aux cours d'eau navigables, à travers les terres seigneuriales ou autres sans indemnité; ils purent faire flotter leurs bois sur les rivières et étangs privés, même sur les fossés des châteaux.

Suivant que l'on a devant soi une coupe à faire ou derrière soi une coupe récemment faite, les prix des bois varient aisément du simple au décuple; au XVIIIe siècle, à peu d'années de distance et souvent pour des localités, peu éloignées les unes des autres nous relevons de pareils écarts : dans la Corrèze, par exemple, en 1774, il est des bois à 6.830 francs l'hectare près de Gimel, d'autres à 750 francs près de Ventadour. Un hectare de futaie de 150 ans vaudra 42.000 francs aux environs de Clermont (Oise) en 1787 ; dans le Lot, à la même époque il se vend des surfaces boisées depuis 220 francs l'hectare. En Picardie, vers 1765, le taillis est estimé 8.000 francs, à Brétigny (Seine-et-Oise) 2.660 francs, tandis que dans la Charente la forêt de la Boixe, d'une contenance de près de 1.000 hectares, est payée sur le pied de 380 francs.

On pense si, dans de pareilles conditions, il est malaisé de chiffrer des moyennes. Le prix du bois de chauffage nous permet cependant d'apprécier la hausse des produits forestiers jusqu'à nos jours. En francs actuels, les mille kilos

de bûches, qui coûtaient au moyen âge de 20 à 30 francs dans les campagnes ou les petites villes voisines des forêts, variaient, dans les derniers temps de l'ancien régime de 125 à 175 francs à Orléans, Rouen, Soissons, Mézières, Strasbourg, Toulouse, Marseille et Montpellier.

A Paris, où ces mille kilos avaient valu de 75 à 150 francs, du XIVe au XVIe siècle, et jusqu'à 250 francs sous Louis XIV, ils se vendaient en moyenne 210 francs à la fin du règne de Louis XVI. Sous la Restauration et sous Louis-Philippe, le Parisien payait son bois 285 de nos francs actuels (38 francs de 1840 correspondant à 57 francs-or de 1913). En 1900, quoique ce prix eût peu augmenté, la consommation du bois avait diminué de moitié depuis 1852; elle était tombée à 120 tonnes par 1.000 habitants. Seulement, avec deux millions de tonnes de houille, en partie utilisée dans des calorifères, la population d'aujourd'hui possède peut-être *trente fois* plus de chaleur.

CHAPITRE VIII

REVENU DES DIFFÉRENTES NATURES DE SOLS (1200 à 1900)

Ce qui vient d'être dit sur la valeur des propriétés rurales me dispenserait de parler de leur revenu, si ce revenu avait toujours été dans un rapport immuable avec le capital, depuis le moyen âge jusqu'à nos jours. On sait qu'au contraire ce rapport, qui était jusque vers la fin du xve siècle de 10 pour 100, n'était évalué au milieu du xvie siècle qu'à 7 pour 100, et qu'on ne l'estimait plus à la fin du xixe siècle qu'à 3 ou 3,33 pour 100.

Il suit de là qu'un capital foncier de 1.000 francs, qui rapportait 100 francs au xiiie siècle, n'en rapportait plus que 30 en 1910, et que, si ce capital avait décuplé depuis Saint-Louis jusqu'à 1910, s'il s'élevait à cette date à 10 000 francs au lieu de 1.000, son revenu n'aura pourtant que triplé et sera de 300 francs au lieu de 100. Comparées à une commune mesure, qui est l'augmentation de toutes les marchandises, salaires, denrées, etc., la hausse de valeur des *terres exploitées* depuis le xiiie siècle jusqu'à nos jours est exceptionnelle, en ce qu'elle est très supérieure à la baisse générale du pouvoir d'achat de l'argent.

Lorsque ce pouvoir, aux xiiie et xive siècles, était quatre fois et trois fois et demi plus grand qu'en 1910, le prix de la terre était *huit fois* (1210-1300) puis *quatorze fois* (1301-1400) plus bas. Au xve, où l'argent valait cinq et six fois le

nôtre, la terre valait *vingt-deux fois* moins. Au XVIe siècle, où l'argent était de cinq à deux fois et demie plus cher que celui du commencement du XXe siècle la terre coûtait *dix fois* moins.

Ainsi, tandis que le propriétaire mobilier est celui qui a été le plus malmené depuis sept cents ans ; tandis que les ouvriers ont été très diversement traités selon les époques, et que, notamment, leur situation matérielle avait fort empiré depuis le milieu du XVIe siècle jusqu'à la Révolution, les propriétaires fonciers se voyaient investis d'un privilège qui sembla impérissable jusqu'à ces dernières années. Et, la tradition aidant, ils s'étaient si bien habitués à voir le capital foncier s'élever avec le prix de la vie qu'ils n'admettent aucun mouvement en arrière.

Comparez le chemin respectivement parcouru, depuis le milieu du moyeu âge, par deux propriétaires de mille livres-tournois, dont l'un fait valoir son argent en prêts mobiliers et dont l'autre le place en fonds de terre. Ce dernier peut acheter 161 hectares en 1200 ; en 1400, malgré la dépréciation des immeubles, le possesseur d'argent ne peut plus acheter avec ses 1.000 livres que 77 hectares.

En 1600, avec ce même capital nominal, il ne peut plus acheter que 8 hectares et demi ; son revenu sera dix fois moindre que celui du terrien et la distance se sera tellement accrue, jusqu'à la fin du XVIIIe siècle, qu'en 1790 les héritiers du capitaliste ne possèdent plus guère que la valeur d'UN hectare, tandis que les descendants du propriétaire foncier avec leurs 161 hectares, jouissent d'une honnête aisance.

Il nous reste à comparer la propriété foncière de 1790 avec celle de 1910 — les années qui se sont écoulées pendant et depuis la guerre étant réservées à un chapitre spécial. — Les prix, au cours du XIXe siècle n'ont pas varié partout aux mêmes époques, ni dans les mêmes proportions ; quelques exemples pris au hasard font toucher du doigt ces différences : le domaine de Coulanges (Cher), qui valait, en 1780,

1.280.000 francs-papier actuels, était vendu 2.030.000 francs en 1814 et 2.250.000 francs en 1826; le domaine de Murs, dans le même département, passe de 360.000 francs en 1781 à 815.000 francs en 1845 et à 2.300.000 francs en 1873. On vit des communes du Berry affermer leurs biens, en 1864, à raison de 85 francs actuels (17×5) l'hectare, encore à grand'-peine et à condition de chercher preneur au loin ; douze ans plus tard, en 1876, la location des mêmes terrains ressortait à 400 francs l'hectare

En Bourgogne, au contraire, le domaine de la Rochette était loué 10.000 francs en 1787, 11.250 francs en 1847, 8.800 francs en 1878 et 11.000 francs en 1885. L'hectare de terre à Fontaine (Nord) est vendu 9.330 francs en 1763 et 16.500 francs en 1855; dans le Nord également, l'hectare à Flers coûte 27.000 francs en 1776, 31.000 francs en 1820, 37.500 francs en 1870 ; à Fives, dans la banlieue de Lille, il est vendu 33.400 francs en 1797 et 49.300 francs en 1844.

La terre patrimoniale des Jumilhac, en Périgord, vendue 1.440.000 francs en 1808, était revendue 2.250.000 francs au financier Ouvrard en 1811, et atteignait, dans des mutations successives, le prix de 3.750.000 francs en 1828 et de 5.000.000 en 1862. Mais les domaines, qui tous contenaient en général une part plus ou moins grande de terre *en friche*, ne peuvent servir à comparer les prix réels des fonds *en culture* aujourd'hui et en 1790. Ce sont les moyennes, tirées d'un grand nombre de prix et de revenus de terre en pleine exploitation, *dès la fin de l'ancien régime* qu'il faut mettre en regard des moyennes que nous fournissent les statistiques les plus récentes (celles de 1908 à 1912), puisqu'une baisse importante s'était produite de 1880 à 1905.

A la suite de l'enquête 1879-1881, l'administration des Contributions Directes trouvait, pour la propriété non bâtie, une plus-value moyenne de 42 pour 100 par rapport à la période antérieure à 1851 ; cette « augmentation », qui, dans l'Allier, l'Aude, les Landes, dépassait 100 pour 100, tombait

à 14 pour 100 en Meurthe-et-Moselle, à 6 et demi pour 100 dans les Vosges. Peut-être était-ce là le résultat de la guerre de 1870 et des craintes d'une guerre future; sans doute aussi les contrées qui ont le plus gagné à la transformation des moyens de transport sont celles à qui les débouchés manquaient, et tel n'était point le cas des plaines de l'Est.

Mais, pour apprécier sainement les chiffres qui précèdent il faut tenir compte de la puissance d'achat du franc : or s'il est vrai que le franc-or de 1790 vaille le double du franc-or de 1910, il ne l'est pas moins que le *franc-or de 1801 à 1850 vaut 1 fr. 50 cent.*, c'est-à-dire moitié plus, comme pouvoir d'achat, que le franc-or de 1851 à 1900. Par conséquent, si la terre avait augmenté *nominalement* de 42 p. 100 de 1850 à 1879, elle se trouve, *relativement au prix de la vie*, être *demeurée stationnaire* d'une date à l'autre; et, comme elle a positivement baissé de 1880 à 1910, elle se trouvait valoir moins, à la veille de la dernière guerre en 1913, qu'elle ne valait par exemple à la fin du règne de Louis-Philippe.

Traduits uniformément en francs-papier de 1927, les prix de l'hectare labouré ressortent ainsi : à 3.645 francs au début du XVIIIe siècle, lors de la grande dépression qui accompagne la fin du règne de Louis XIV (1701-1725); à 7.640 francs au moment de la Révolution (1776-1790) —, soit une hausse de plus du double —; enfin à 11.000 francs vers 1850. C'est à ce même chiffre de 11.000 francs-papier que nous retrouvons l'hectare en 1879-1881; (soit 2.200 francs-or de 1880 correspondant à 1.480 francs-or de 1850). Il y avait donc eu une hausse positive de 50 p. 100 de 1790 à 1850, et un maintien de 1851 à 1880 du prix de la terre, qui avait monté parallèlement au prix général de la vie.

Au contraire, d'après l'enquête de 1908-1912, la terre labourable n'aurait valu à cette date que 7.500 francs l'hectare (1.500 francs-or × 5); et bien que nous estimions nous-même à 1.600 francs-or, ou 8.000 francs-papier en 1914, la valeur de la terre, accrue depuis 1908, elle n'en demeure pas moins

revenue, à peu de chose près, à son prix de 1790.

Dire que la valeur ou le revenu d'un hectare de labour, de pré, de vigne ou de bois de la France actuelle fut égal — en francs-papier — à la veille de la guerre, à ce qu'il était au moment de la Révolution cela ne veut pas dire du tout que le revenu agricole de notre patrie, *pris en masse*, soit demeuré stationnaire d'une date à l'autre. Le prix de l'*hectare labourable* de 1790 est *bien loin de s'appliquer à la surface entière* du royaume de Louis XVI. Sur les 50 millions d'hectares du territoire français, auxquels se rapportait l'enquête administrative de 1908-1912, il existait 8.703.000 hectares de bois et 7.205 000 hectares de landes et assimilés. Aux premiers était attribuée une valeur moyenne de 2.865 francs actuels (573 francs-or × 5); les seconds étaient évalués à 795 francs seulement (159 francs × 5).

Ces 16 millions d'hectares officiellement appréciés en revenu, les bois à 85 francs, les landes à 20 francs — au lieu des 250 francs l'hectare de labour —, réduisaient la moyenne générale à 205 francs et le total du revenu de la propriété française non bâtie, à 10 milliards 300 millions (2.060 millions × 5) en 1910.

Si le revenu de 3 p. 100, soit, sur 7.640 francs, 229 francs actuels, qui à la veille de la Révolution, pouvait être celui de l'*hectare labouré* eût été applicable à l'ensemble du territoire, le total se fût élevé à 11 milliards et demi de rente en 1790; chiffre, à mon avis, tout à fait exagéré, bien qu'il se rapproche beaucoup des évaluations de Necker et de Lavoisier (1.200 et 1.140 millions de livres équivalent à 11 milliards 400 millions de nos francs-papiers). Mais on sait que les statistiques de l'ancien régime étaient assez fantaisistes. Ainsi, Vauban, à la fin du règne de Louis XIV, estimait le revenu net du royaume à 8 milliards 400 millions actuels (600 millions de livres) ce qui correspondrait aux moyennes tirées par nous, de l'*hectare de labour*; mais on ne saurait trop y insister, ces moyennes ne peuvent nullement convenir à la *super-*

ficie totale de la France, dont le revenu global, au moment de la Révolution, ne dépassait peut-être pas 8 milliards de francs actuels.

La première enquête faite en 1814 par le baron Louis, pour arriver à une meilleure assiette de la contribution foncière, attribuait à la masse des terrains non bâtis un revenu net de 10.156 millions actuels (1.354 millions de francs-or de l'époque) somme qui devait être plutôt supérieure à la réalité. Enfin l'enquête de 1851 évaluait à 13 milliards 600 millions de francs actuels (1.824 millions-or de la seconde République) la valeur locative du sol français au milieu du XIX[e] siècle.

Ce dernier chiffre, rapproché des résultats de 1880 — — 13.225 millions-papier, ou 2.645 millions-or — nous montre que la terre qui avait haussé, *plus que toute chose*, de la Révolution au second Empire, avait augmenté de 1851 à 1880 à l'égal des autres prix; au contraire de 1880 à 1913 on enregistre une baisse certaine, puisque à cette dernière date elle ne rapportait plus, comme on l'a vu tout à l'heure, que 10.300 millions de francs actuels.

Cependant, comparée à ce qu'elle était cent ans auparavant, la propriété rurale n'avait pas encore trop à se plaindre, puisqu'à cette date de 1913, son revenu lui permettait de satisfaire autant de besoins ou de se procurer autant de jouissances, que cent ans auparavant, tandis que le capitaliste mobilier avait perdu la moitié de sa fortune.

CHAPITRE IX

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AU MOYEN AGE (1200 à 1600)

Quelques différences que puissent présenter entre eux, selon leur fertilité ou leur situation, deux hectares de terre, un champ est toujours un champ, un bois est toujours un bois. On les exploite, on les cultive avec plus ou moins de science et de facilité, selon les progrès de la civilisation. On en tire plus ou moins de produits, mais ces produits sont les mêmes aujourd'hui que sous Saint-Louis, le sac de blé, la charrette de foin que l'on y récolte n'ont pas varié depuis six cents ans; ce sont des marchandises identiques, de tout point comparables les unes aux autres.

Il n'en est pas de même des maisons, ni des villes où elles sont groupées quand il s'agit de constructions citadines. Les villes du moyen âge, aux rues étroites, tortueuses et sales, sans eau, sans égouts, sans lumière et sans air, ne ressemblent en rien à celles du XVII[e] siècle. Celles-ci à leur tour, quoique jouissant déjà d'une partie des biens de la vie commune, et en pleine voie de transformation, offrent bien peu de similitudes avec les cités élégantes, commodes, nettoyées, arrosées, éclairées, surveillées, que nous avons sous les yeux. La valeur d'une habitation urbaine ne réside pas tout entière en elle-même; elle dépend du milieu où l'immeuble est situé. La même maison a, de nos jours, un prix très variable suivant qu'elle est placée dans une ville ou dans

une autre, et, dans la même ville, suivant les quartiers.

Qu'importe le cadre! dira-t-on. Beau ou laid, il ne change rien au tableau. Ce n'est pas une ville d'autrefois qu'il s'agit de comparer avec une ville contemporaine; mais des maisons que nous considérons isolément, et dont nous voulons connaître les variations, en capital et en intérêts, à travers les âges. Certes, mais les maisons aussi se sont modifiées comme les villes — les maisons des grands centres surtout; à Paris il n'en est pas une sur quinze qui compte seulement cent cinquante ans d'existence. — Il n'y a guère que les chaumières des paysans qui soient comparables, *dans certaines provinces*, en 1927, à ce qu'elles étaient en 1200. Encore ont-elles toutes des fenêtres, ce dont elles étaient dépourvues jadis; encore sont-elles beaucoup mieux bâties, mieux couvertes, et, à l'intérieur, mieux aménagées qu'aux siècles anciens.

Dans la plupart des agglomérations actuelles, les édifices *privés* antérieurs au XVIIe siècle ont presque totalement disparu. S'il reste quelque vestige de l'un d'entre eux, on le montre à l'étranger comme une curiosité locale; généralement ce sont des spécimens remarquables de l'architecture urbaine, aux tours sculptées, aux façades historiées : l'hôtel de Bourgtheroude, à Rouen, celui de Jacques Cœur, à Bourges, l'hôtel de Sens à Paris, celui de Briçonnet à Tours.

Du XIIIe siècle il ne subsiste que quelques échantillons, chaque jour plus rares, à Cluny, Chartres, Figeac, Saint-Gilles (Gard), Metz, etc. Comme presque tous sont précisément des morceaux de choix, que leur mérite a tirés du pair et a fait respecter, en même temps que la qualité de leur construction les maintenait debout, ils nous induiraient en erreur sur l'ensemble des habitations du moyen âge, en les représentant sous des couleurs beaucoup trop flattées, plutôt qu'ils ne serviraient à nous faire apprécier cette camelote d'échafaudages « de boue et de crachats » selon le dit vulgaire, aussi minces et fragiles que les donjons ruraux étaient épais et résistants.

Les bâtiments qui les ont remplacés ne leur ont ressemblé en rien. Leur gros œuvre s'est composé de matériaux plus solides et de substance plus durable — les façades des maisons ordinaires, dans le Paris d'autrefois, étaient en bois recouvert de plâtre ; cette construction en pans de bois y était presque universelle, le Mémoire des Intendants de 1701 nous l'apprend. Pour les préserver du feu on les recouvrait de 2 à 3 centimètres de plâtre, en dehors et en dedans. La charpente était à bon marché et le bon plâtre était fort cher, de sorte que l'économie, par rapport aux moellons, était mince, mais le propriétaire gagnait ainsi du terrain. Or il y avait à Paris bien des maisons qui n'avaient pas quatre mètres de profondeur. C'est même à celles-là que l'édilité prétendit au XVIIIe siècle restreindre l'usage des pans de bois, tout en leur permettant de s'élever jusqu'à 16 mètres de hauteur.

Les corps de cheminée aussi étaient de bois, et l'on sait comme les incendies d'alors avaient beau jeu. Les salles nues où le jour pénétrait par des croisées de papier huilé, en guise de vitres, (les vitraux, même en verre blanc, étaient un luxe de riche) n'offraient aucune de ces recherches du confortable qui sont venues, les unes après les autres, s'y ajouter dans la suite des siècles. Depuis une soixantaine d'années seulement nous avons vu se produire, dans le type moyen de la maison parisienne, des améliorations, des embellissements qui la modifient fort. Les grandes villes de province ont suivi l'exemple de la capitale. Il faut se figurer qu'il en a été ainsi de tout temps et qu'un immeuble du boulevard Haussmann ne peut pas plus être comparé à une bicoque de la rue de la Calandre, au XIVe siècle, que le Paris de la troisième République ne peut se comparer au Paris de Louis VIII, dit le Lion.

Le mot de « maison » à Paris éveille aujourd'hui l'idée de quelque bâtiment haut et vaste ; non point de ces petits pignons de deux ou trois fenêtres qui se poussent et se

pressent à s'écraser l'un contre l'autre dans les rues du Temple ou Saint-Denis. Ce sont là pourtant les modèles courants du XVIIe siècle. La partie de l'ancien Nîmes, circonscrite par les boulevards, comptait 1.408 maisons en 1592 et, en 1900, le même périmètre n'en contenait plus que 1.000 mais ce sont des maisons plus grandes.

Par une lente évolution de la chaumière à la caserne, les maisons de Paris sur une surface donnée, ont grandi *en taille* et par conséquent diminué *en nombre*. Les *Petites Affiches* contiennent sans cesse, sous Louis XV, l'offre dans les vieux quartiers de « deux maisons contiguës qui n'en font plus qu'une » ou « d'une maison qui en composait ci-devant quatre. » Et le mouvement se poursuit de nos jours : dans les quartiers Saint-Germain-des-Prés, de la Monnaie, du Mail, Bonne-Nouvelle et Saint-Gervais, il y a aujourd'hui moins de maisons qu'en 1860. L'historien de la propriété bâtie est donc condamné à mettre en parallèle des objets qui diffèrent autant par le dehors que par le dedans, autant par leur taille que par leur essence intime.

Il est un élément demeuré immuable c'est le terrain des villes. Les variations de prix de ce sol parisien, renfermé dans les limites présentes de l'octroi, nous apprennent que si la propriété mobilière fut la victime constante des révolutions économiques, si la propriété foncière rurale les avait jusqu'en 1914, traversées toutes sans encombre, la propriété citadine avait été la privilégiée des temps modernes. Les mortels favorisés qui ont hérité un morceau de ces quelques kilomètres carrés composant la superficie contemporaine de notre capitale, eussent vu — s'ils l'avaient conservé — leur avoir depuis le moyen âge *cinq fois centuplé*.

L'hectare de terrain compris dans les vingt arrondissements de Paris, valait en moyenne au XIIIe siècle, 13.040 francs-papier actuels — 32 livres 12 sous tournois — il valait en 1914, 6.500.000 francs. Autrement dit, le mètre carré était monté, dans cet intervalle de six cents ans, de

1 fr. 30 centimes à 650 francs (130 francs-or d'avant-guerre).

Jusqu'au milieu du XVIe siècle presque aucun des prix de terrain nu que j'ai recueillis ne provient de quartiers partiellement bâtis à l'époque. Ils sont au Paris de Saint-Louis, de Charles-le-Sage ou de Louis XII, ce que peuvent être au Paris actuel des terrains situés dans une commune suburbaine du département de la Seine. Ils sont même, de 1200 à 1400, *proportionnellement* moins voisins de l'enceinte de Philippe-Auguste, que Sèvres, Asnières ou Bourg-la-Reine ne le sont des limites de 1927. La sphère d'attraction de la petite ville de 1210 qui ne comprenait guère que l'île de la Cité, avec deux triangles au Nord et au Midi, l'un ayant pour sommet la pointe Saint-Eustache, l'autre ne dépassant pas la Sorbonne, devait être extrêmement réduite. Quelque éloignés que paraissent alors du chef-lieu de la France capétienne ces villages de Montmartre, de la Ville-l'Evêque, du Gros-Caillou, où les bourgeois parisiens avaient leurs maisons de plaisance, leurs vignes et leurs prés et qui ont formé successivement les vingt arrondissements d'aujourd'hui, il ne faut pas oublier que c'est à ce périmètre de 7.800 hectares que s'applique la moyenne de 6.500.000 francs. C'est donc le prix des terrains renfermés dans cet espace qui doit être, depuis sept cents ans, mis en regard du prix actuel.

Il est certain que nous trouverions, du XIIIe au XIVe siècle, des chiffres plus élevés si nous avions borné nos recherches, de Saint-Louis à Jean-le-Bon, aux quartiers de Notre-Dame, de la Grève ou de la place Maubert, et de Charles VI à François-Ier, aux districts alors récemment annexés du Temple, de Saint-Antoine, de Saint-Paul ou de Sainte-Geneviève. Une fois connus, les prix de ces quartiers, isolés de ceux des quartiers modernes, ne pourraient être comparés qu'à ceux des mêmes quartiers d'aujourd'hui ; et ce ne serait plus alors une moyenne de 650 francs le mètre carré que nous

trouverions, mais un chiffre trois, quatre ou cinq fois plus haut ; puisque le prix des terrains du Paris actuel, qui descendait en 1914 jusqu'à 20 ou 25 francs dans certains arrondissements de la banlieue d'hier, réunis en 1860, s'élevait jusqu'à 8.000 francs le long des voies commerçantes du centre.

Sur la rive droite, un hectare est vendu en 1212, auprès du Louvre, par conséquent hors les murs, sur le pied de 2 francs actuels le mètre carré — 1 denier — ; sur la rive gauche, près l'église Notre-Dame des Champs, le mètre vaut 4 fr. 40 en 1230 et 0 fr. 60 en 1254 vers la rue de l'Ancienne-Comédie. Ainsi qu'on le constate pour la totalité du territoire français, c'est à la fin du règne de Saint-Louis et au commencement de celui de Philippe-le-Bel que se rencontrent, durant le moyen âge, les plus hauts prix de terrain du Paris futur. La moyenne de 1251 à 1300 ressort à 14.340 francs l'hectare ; celle du xve siècle, pour les emplacements à peu près identiques, descendit à 5.740 francs et celle du xve ressort à 6.100 francs.

Le mètre carré valait 0 fr. 18 centimes, en 1303, entre le Châtelet et les Tuileries. En 1370 on pouvait acheter la terre pour 0 fr. 60 le mètre au faubourg Montmartre et pour 1 fr. 20 en 1399 sur le boulevard des Italiens. Du premier arrondissement au vingtième il n'y avait pas beaucoup d'écart.

Sous Charles VII, on trouvait preneur pour 1 fr. 50 le mètre au faubourg Saint-Marcel ou à la Courtille, pour 1 franc dans le quartier de la Madeleine ; on n'atteignait pas plus de 0 fr. 50 dans la rue Saint-Lazare. Dans le premier quart du xvie siècle les terrains se maintiennent au même taux ; même ils paraissent baisser sous Louis XII. A cette époque la moyenne de l'hectare labourable, en France, était de 2.375 francs ; il n'y avait qu'une différence du simple au triple, entre un morceau quelconque du sol cultivé dans le royaume et le même morceau dans la superficie actuelle de

la capitale. En 1913, où la moyenne *française* était de 8.000 francs et la moyenne *parisienne* de 6.500.000 francs, cette dernière est 812 fois plus élevée que l'autre.

De 14.340 francs, au XIIIe siècle, l'hectare parisien avait baissé à 6.100 francs au XVe, dans une proportion analogue à celle de l'hectare français. La moyenne du XVIe siècle, dans son ensemble, est de 105.000 francs! De 1526 à 1600, et surtout à partir de 1540, les prix furent emportés par un mouvement d'une rapidité inouïe. Je ne parle pas de ces terrains situés au centre de la ville, en pleine activité des affaires, qui ont de tous temps été recherchés : le mètre carré, près du Petit-Pont, se vend 165 francs en 1543. Mais le sol, même *extra muros*, trouve amateur à des chiffres que rien, aux précédents siècles, ne pouvait faire prévoir. Les murs, il est vrai, se rapprochent ; Paris grossit, dans toutes les directions partent des faubourgs, le long desquels on bâtira, à bon marché souvent : on acquiert 63 ares dans le faubourg Saint-Victor sur la base de 1 fr. 25 le mètre; dans le faubourg du Roule, trois hectares avec maison d'habitation sont vendus à raison de 1 fr. 63 le mètre.

Il est toutefois des quartiers beaucoup plus chers ; le Pré-aux-Clercs, notamment, ce vieux domaine de l'Université, qui comprend un bon morceau du faubourg Saint-Germain et que l'on commence à morceler sous Henri II. Le long de la Seine, entre le Pont-des-Arts et le Pont-Royal, le terrain vaut 5 fr. 80 le mètre en 1543, 11 fr. 90 en 1588. Sur l'emplacement des rues Jacob, du Vieux-Colombier et Mazarine, on paye jusqu'à 25 francs le mètre. Grâce à ces chiffres extraordinaires, la moyenne du terrain parisien au XVIe siècle est 17 fois plus élevée que celle du XVe, elle est 7 fois et demie plus forte que celle du XIIIe siècle, la plus haute pourtant de tout le moyen âge.

Mais combien ils paraissent dérisoires à leur tour, ces prix du XVIe siècle, quand on les rapproche de la valeur des mêmes terrains cent ans, deux cents ans plus tard ! Sous

Henri III on commençait à bâtir dans le quadrilatère compris entre l'Institut, la rue de Seine, le boulevard Saint-Germain et la rue du Bac. C'étaient là des maisons moitié ville et moitié campagne, entourées de vergers, de prairies, de futaies. Une partie de ces domaines ne cessait pas d'ailleurs d'être livrée à la culture des céréales. En 1593 le propriétaire de 4 hectares, près la rue des Saints-Pères, les fait dessécher, labourer et « mettre en bonne nature de terre » moyennant 390 francs actuels — 4 écus — par an.

Les chemins qui donnaient accès à ces exploitations, décorés du nom de rues au commencement du XVIe siècle, étaient de simples voies rurales que les riverains ne respectaient pas toujours. Quand la Reine Marguerite, dont l'hôtel était voisin de la Tour de Nesle, environna de murs son parc qui allait jusqu'à la rue du Bac (1610), elle y engloba sans autre façon, la rue des Petits-Augustins (plus tard Bonaparte).

Le gouvernement d'alors effrayé de l'importance que prenait la capitale, croyait devoir mettre un terme à ses agrandissements : « Les rois nos prédécesseurs, dit un édit de Louis XIII en 1627, reconnaissant que l'augmentation de notre bonne ville de Paris était *grandement préjudiciable*, ont souvent fait défense de bâtir dans les faubourgs;... néanmoins un grand nombre de personnes ne laissent pas d'y entreprendre plusieurs bâtiments; ce qui nous a fait résoudre d'y pourvoir par nouvelles défenses, afin de retenir chacun dans l'obéissance. » En conséquence on interdisait, non seulement de construire hors des portes, mais même dans l'intérieur de la ville, « *si ce n'est pour refaire les maisons qui s'y trouvent faites de vieille date*, sans s'étendre »; sous peine pour les ouvriers de 1.500 livres d'amende à ceux qui les pourraient payer (38.000 francs actuels) et du fouet pour les autres.

Dix ans après, on renouvelle les mêmes prohibitions : « Plusieurs personnes, dit un Arrêt du Conseil, par un désordre extraordinaire, se sont jetées dans la dépense des

bâtiments aux faubourgs de Paris, ce qui a rendu la ville plus susceptible de mauvais air et l'accroît insensiblement, de telle sorte qu'il sera dorénavant difficile d'en pouvoir vider les immondices. En outre la quantité des logements attire une infinité de personnes de la campagne, lesquelles font enchérir les vivres, donnent lieu aux meurtres et larcins qui se font impunément de jour et de nuit... Attendu que l'intention de Sa Majesté a été que sa ville de Paris *fût d'une étendue certaine et limitée*, dans laquelle les bourgeois eussent à se contenir » ; le roi voulant « réprimer *la malice* que les habitants prennent de construire des maisons, aux lieux où jusqu'à présent il n'avait été fait aucun édifice, sur les terres qui servaient précédemment à l'agriculture, ce qui rendrait à la longue les bourgades désertes », par ces motifs, il était de nouveau défendu de bâtir, même dans Paris, et cette fois sous la menace de 70.000 francs actuels d'amende, avec injonction à qui de droit de faire démolir les nouveaux immeubles.

Mais personne, il faut l'avouer, ne paraît prendre garde à ces ordonnances réitérées, pas même le prévôt des marchands qui les avait sollicitées, puisque nous le voyons traiter avec un entrepreneur pour le prolongement de la rue Dauphine; pas même le roi qui les avait rendues, puisqu'il autorise la vente de l'hôtel de Nevers — anciennement dit l'hôtel de Nesle, — « lequel ne produit aucun revenu » afin d'élever diverses constructions sur l'emplacement de ses cours et de son parc.

L'hôtel de Nesle avait été le plus gros loyer de Paris au moyen âge. Sa valeur vénale, car il changea trois fois de propriétaire au XIVe siècle, montre aussi de quelles hausses était susceptible un immeuble parisien. Vendue 1.470.000 francs actuels en 1321, puis 2.150.000 en 1330, cette demeure, qui occupait au bord de la Seine l'emplacement actuel de la Monnaie et de l'Institut, fut acquise en 1381 par le duc de Berry, oncle de Charles VI, moyennant

3.600.000 francs, somme que vinrent accroître encore les embellissements du nouveau possesseur. Trop à l'étroit dans le château crénelé qui avait suffi à la fameuse Marguerite de Bourgogne, le duc de Berry y annexa des tuileries, le « jardin des Arbalétriers » et divers terrains adjacents dans le faubourg, hors des fossés de Paris. Sur les uns il édifia de nouvelles galeries, avec jeu de paume, « librairie » et chapelle; sur les autres, il fit faire un jardin, « le séjour de Nesle », relié à son hôtel par un pont-levis.

Ces dépenses, auxquelles il fut pourvu par des dons royaux montèrent à 1.950.000 francs; à 9 0/0, taux de revenu du XIVe siècle pour les placements urbains, ce capital global de 5.500.000 francs actuels — en monnaie de jadis 30.550 livres tournois — représenterait, pour le prince le plus fastueux du moyen âge, un loyer de 500.000 francs, chiffre largement dépassé, de nos jours, par les prix de certains hôtels aux Champs-Elysées.

Après avoir énuméré en 1638, les maux incalculables qu'occasionnaient les nouvelles bâtisses, l'Etat crut devoir cependant, en 1639, « pourvoir à la construction d'un nouveau faubourg du côté de la porte Saint-Honoré, *nécessaire* comme étant l'abord de la province de Normandie. » La paroisse de la Ville-l'Evêque, qui n'était séparée de la nouvelle clôture que par le fossé (la rue Royale d'aujourd'hui), fut élevée au rang d'annexe officielle de la capitale, et l'on engagea les habitants à bâtir « le long du grand chemin qui traversait cette paroisse (faubourg Saint-Honoré actuel) et qui allait au village du Roule, jusqu'à l'égout qui fait la décharge des eaux de Paris », c'est-à-dire vers l'église Saint-Philippe-du-Roule.

Ce petit « cens » de quelques livres ou de quelques sous, qui figura aux XVIIe et XVIIIe siècles, à côté du chiffre principal, dans les actes de mutation des maisons parisiennes, c'était le revenu vrai de ces terrains à l'époque où ils furent introduits dans le domaine urbain; l'empreinte originelle les

suivra immuable, servant de base à l'étiage de leur valeur toujours grandissante, et permettant à nous autres, Parisiens d'aujourd'hui, de mesurer le chemin dévoré par ces prix.

Parcourrons-nous, à la veille de la Révolution, le faubourg Saint-Germain de 1789, pour nous rendre compte de la plus-value dont a profité le sol de ces hôtels aristocratiques, depuis l'époque ancienne et vague, mais qui ne remonte, *en aucun cas*, plus haut que la seconde moitié du XVI[e] siècle, où ils ont été vendus pour une rente féodale?

L'un dans l'autre, ces bâtiments valent peut-être à la fin du règne de Louis XVI, 750.000 francs actuels chacun. Cependant la maison qui fait le coin des rues Jacob et Saint-Benoist ne doit pour le sol qu'elle occupe, que 900 francs de cens et c'est la plus chère; sa voisine de la rue Jacob n'en paie que 300 francs et une troisième, à côté, que 2 francs. Vient ensuite l'hôtel Villeroy qui paie 580 francs; les hôtels Maupeou et Amelot 170 francs chaque.

Dans la rue du Bac, le terrain de l'hôtel Nicolaï avait été originairement vendu pour une rente de 70 francs. Continuant à descendre la rue de l'Université, nous trouvons le terrain de l'hôtel Molé à 200 francs; les hôtels de Broglie, de Brou et de Boiseulh, au coin de la rue Bellechasse, ne payaient chacun que 5 francs. Le terrain de l'hôtel de Mailly rapportait, à ceux qui l'avaient primitivement concédé, 2 fr. 50 par an; or cet hôtel, dont le sol avait été ainsi aliéné pour 2 fr. 50 de rente, fut vendu, vers 1878, moyennant 9 millions de francs d'aujourd'hui, à une société qui l'a démoli et a taillé dans sa cour et son jardin, la rue de Villersexel et les maisons qui la composent.

Il est quelques terrains parisiens dont nous pouvons suivre les variations à travers les siècles, parce qu'ils n'ont cessé, depuis le moyen âge jusqu'à la fin de l'ancien régime, d'appartenir au même propriétaire, l'Hôtel-Dieu de Paris. En 1234 un cordonnier anglais achetait, moyennant une rente de 4.900 francs-papier actuels par an, 2 hectares 70 ares de

marais, à peu près à l'encoignure du faubourg Montmartre et de la rue Bergère. C'était un prix très élevé, au temps de Saint-Louis, que 1.800 francs de loyer à l'hectare, même pour la culture des légumes favorisée par le voisinage de Paris. Cependant, capitalisés, suivant l'usage du temps, au denier 10 ou 12, ces terrains ne valaient encore que 18.000 à 22.000 francs l'hectare et les 2 hectares 70 ares coûtaient ainsi tout au plus 60.000 francs. Aujourd'hui, à 5.000 francs le mètre, prix qui n'a rien d'exagéré pour la partie du faubourg Montmartre qui avoisine le boulevard, cet emplacement représenterait une valeur de 135 millions de francs.

C'est là le capital qu'auraient acquis, rien qu'en se laissant vivre, les héritiers du cordonnier de 1234, s'ils étaient demeurés propriétaires des 270 ares. Le fait ne se produisit pas parce que, dès 1261, cet artisan et sa femme donnèrent le terrain à l'Hôtel-Dieu, en échange de quelques prières après leur mort, et à la charge d'être nourris comme « frères et sœurs de l'hospice » durant leur vie. L'hospice lui-même n'eut pas lieu de se féliciter tout d'abord du marché qu'il avait fait : ce terrain, loué 4.900 francs en 1234, ne l'était plus que 1.680 francs en 1394, 1.260 francs en 1407, et 720 francs en 1426 — 720 francs actuels (4 livres 18 sous) de rente pour environ trois hectares à côté du boulevard! — En 1513, il était remonté à 8.650 francs, en 1630 à 9.100 francs, en 1637 à 18.400 francs.

S'il avait ainsi doublé en sept ans, c'est sans doute qu'il confinait dès cette époque aux murs de Paris. La vieille enceinte de Charles VI qui, de la porte Saint-Denis gagnait obliquement le Palais-Royal allait s'étendre sous Richelieu et dessiner en cercle, jusqu'à la Madeleine, le tracé de nos grands boulevards actuels. Et ces 2 hectares 70 ares, loués 18.400 francs, ne représentaient encore, capitalisés à 5 pour 100, qu'une valeur d'environ 375.000 francs de nos jours; cela il y a 290 ans!

De 720 francs en 1426 à 18.400 francs en 1637 ils avaient

toutefois singulièrement progressé. Depuis lors ils paraissent, jusqu'au milieu du XVIII[e] siècle, demeurer à peu près stationnaires. En 1702 les administrateurs de l'Hôtel-Dieu vendirent pour 100.400 francs une bande de terrain de 16 mètres de profondeur, pour bâtir, en bordure de la rue du faubourg Montmartre, et cédèrent le reste en 1763 pour 218.175 francs. C'était en totalité un capital de 318.600 francs, inférieur par conséquent à celui de 1637. La hausse prodigieuse que nous avons à constater ici est donc toute récente; elle ne remonte pas à plus de 160 ans et, dans cette courte période, les terrains dont il s'agit ont enchéri de 1 à 400.

Nous avons un autre échantillon, peu éloigné de celui-ci et plus piquant peut-être, dans un terrain sur lequel est en partie édifié l'Opéra actuel. L'Hôtel-Dieu comptait parmi ses biens, à la fin du XIV[e] siècle une petite ferme qui s'étendait de la rue de la Chaussée-d'Antin à la rue Scribe, non loin de ce qui fut plus tard la rue Basse-du-Rempart. Elle était d'une contenance de 8 arpents (2 hectares 72 ares) et se louait alors 4.000 francs de notre monnaie; ce qui représentait, capitalisé au dernier 12, environ 1 fr. 80 cent. le mètre de *valeur vénale*.

Ce bail ne tarda pas à baisser, comme faisaient alors dans le reste de la France tous les revenus fonciers. En 1399 notre terrain était tombé à 2.700 francs et, en 1472, à 1.110 francs. Soixante ans après, en 1533, il n'était encore loué que 780 francs; et cependant, d'une date à l'autre, aux 2 hectares 70 ares de la Chaussée-d'Antin, était venu s'ajouter 1 hectare 35 ares dans le quartier de la Madeleine, à la Ville-l'Evêque. Ces quatre hectares des I[er] et VIII[e] arrondissements, qui pouvaient représenter en 1914, plus de deux cents millions de francs, ne rapportaient pas 800 francs — 10 livres tournois — au milieu du règne de François I[er] et ne valaient par conséquent pas plus de 9.600 francs de capital. En 1552, ils s'étaient élevés à 28.500 francs, en 1646 à 317.500 francs, en 1767 à 750.000 francs, et en 1775 à 2.730.000 francs.

La dernière hausse, si rapide, venait de ce que, sur les terrains voisins des boulevards, concédés au sieur Charles Sandrié, entrepreneur des bâtiments du roi, des constructions compactes avaient succédé, sous Louis XVI, à la culture maraîchère. Ces maisons, qui formèrent le passage Sandrié, ont été expropriées à leur tour, il y a soixante-cinq ans, pour faire place à l'Académie Nationale de musique et aux rues dont elle est entourée. Depuis 1533, la hausse totale a été, en quatre cents ans, de 0,24 centimes à 5.000 francs en cette partie de la capitale.

Ce sont là bien entendu des exceptions infiniment rares, puisque tous les terrains de Paris ne sont pas dans le voisinage du boulevard des Italiens, de la Madeleine ou du faubourg Montmartre; mais elles font toucher du doigt l'histoire en quelque sorte féerique du prix de ces surfaces privilégiées que la civilisation est allée prendre au milieu des champs pour en faire ses centres d'élection, le lieu principal de son activité ou de ses plaisirs.

Pour avoir grandement augmenté depuis sept siècles, elle aussi, la propriété bâtie, les maisons de Paris, de province ou de la campagne, restent bien en arrière de la hausse des terrains; d'autant plus que, ne l'oublions pas, les logis du moyen âge, comparés aux nôtres, leur sont de tout point inférieurs. Nous devons négliger ici les quelques demeures princières que contenait, en fort petit nombre, le Paris du XIVe siècle. Nous avons mentionné plus haut l'hôtel de Nesles; on pourrait citer aussi l'hôtel d'Orléans, rue Saint-André-des-Arts, de 3.250.000 francs actuels; le duc, père du célèbre Dunois et la duchesse (Valentine de Milan) occupaient chacun un étage du corps principal, dont l'appartement se composait d'une grande salle, d'une chambre de parade (16 m. 50 de long), d'une grande chambre (12 mètres sur 6), d'une garde-robe, de cabinets (7 mètres sur 4) et d'une chapelle. Les croisées avaient 4 m. 50 de haut sur 1 m. 50 de large. Dans les sous-sols, les combles et les dépendances

étaient installés le cellier, où se faisait l'hypocras, l'échansonnerie, la fruiterie, l'épicerie et aussi la pelleterie, la maréchalerie et la fourrière, servant de remise aux « chariots branlants », la voiture de luxe du quinzième siècle.

Cette manière de palais, avec lambris et plafonds de bois d'Irlande, « de la même façon qu'au Louvre », fut, en 1421, possédé par Amédée, premier duc de Savoie. Il s'y remarquait un plus grand souci de luxe qu'à l'ancien hôtel de la comtesse d'Artois, — acheté 950.000 francs au XIII[e] siècle — où, plus tard, le duc de Bourgogne, Jean-sans-Peur couchait dans une chambre toute de pierres de taille « terminée de machicoulis ».

Moins coûteux, mais très exceptionnels encore étaient l'hôtel de Forez — 650.000 francs — appartenant au duc de Bretagne, les hôtels de la Reine Blanche et du Comte Palatin du Rhin, tous deux de 180.000 francs, où ces grands personnages voisinaient avec de très humbles bicoques dans les rues de la Tixeranderie, Saint-Jacques et de la Huchette.

Parmi les logis ordinaires, la maison la plus chère dont j'ai noté le prix dans la première moitié du XIII[e] siècle est celle du chantre de Notre-Dame, rue de la Parcheminerie : 54.400 francs de notre monnaie; la meilleur marché est celle d'un boucher de la rue du Sablon : 6.000 francs. A l'avènement de Saint-Louis les maisons de 250 francs de loyer ne sont pas rares (1225), mais elles occupent le dernier rang des immeubles de l'époque. La rue de la Saunerie offre des types, évidemment plus cossus, à 9.000 francs de revenu. La moyenne des bâtiments qui nous sont connus accuse, pour la période 1200-1250, un prix de vente de 32.000 francs actuels par maison.

La valeur vénale, d'après les statistiques officielles de 1925, étant en moyenne de 187.500 francs — 88.807 immeubles évalués par l'administration à 16.654 millions — on en pourrait conclure, si les deux constructions n'étaient pas énormément différentes, que notre maison parisienne coûte

six fois plus cher que du temps de Saint-Louis. Il est vrai que le prix moyen d'une « maison » est présentement de 660.000 francs dans le VIIIe arrondissement (Champs-Elysées), tandis qu'il est seulement de 53.000 francs dans le XXe (Belleville).

De 1251 à 1300 les prix augmentèrent du reste de plus de moitié : 48.000 francs en moyenne. Rue Montmartre, en dehors des murs, on paie une maison, avec 3.400 mètres de terrain, 80.000 francs d'aujourd'hui. Ce n'est pas que le bourgeois, l'ouvrier ne puisse encore se loger à bon marché : si les maisons des rues de la Harpe, de la Lanterne ou de Notre-Dame se louent 6.000 francs, un charpentier n'en doit que 3.000 rue Zacharie. Le long des rues Saint-Denis et Froger-l'Asnier, qui sont cependant des artères en vogue, il existe des maisons à 2.000 francs par an et, si l'on se contente d'un étage de maison dans la rue Pavée on peut se le procurer pour 140 francs.

Dans cette même rue *Pavée*, que son nom semble désigner à l'attention des amis du progrès, comme ayant joui de bonne heure d'un revêtement de pierre taillée, innovation qui était au XIIIe siècle dans toute sa fleur, on rencontre une maison louée 760 francs seulement. Sur la rive gauche, le collège du cardinal Lemoine, rue Saint-Victor, avait été acheté 298.000 francs (1302); une maison de la rue de la Grève était vendue 210.000 francs. Ce devaient être là les demeures élégantes de la capitale de Philippe de Valois; rue du Sablon, un apothicaire devenait propriétaire de son logis, moyennant 23.400 francs.

Beaucoup de petites maisons se vendaient moins cher que les grandes n'étaient louées annuellement : pour habiter la place de Grève avec quelque luxe il en coûte 13.500 francs de loyer; tandis que l'on pouvait acquérir pignon sur les rues Mauconseil et Merderel, moyennant 3.500 une fois payés.

Durant la période 1351-1400 la moyenne du prix des maisons de Paris tomba de 50.750 francs à 23.800 francs. Elle

ne se releva pas au xve siècle, époque du plus grand avilissement aussi de la propriété rurale, puisqu'elle ne fut en 1451-1500 que de 24.700 francs. La rue Saint-Antoine, une des voies les plus à la mode dans ce quartier, alors honoré de la présence des palais royaux des Tournelles et de Saint-Paul, la rue Saint-Antoine est bordée de maisons dont le prix ne dépasse pas 48.000 francs.

Les loyers sont à l'avenant : un barbier paie 2.900 francs rue Notre-Dame, un gainier 2.700 rue Jean-Pain-Mollet, un épicier ne doit que 1.050 francs rue du Sablon ; un savetier de la rue Saint-Landry est locataire d'un immeuble de 500 francs. Le poète Pétrarque, visitant notre capitale dans les dernières années du règne de Jean-le-Bon était touché de sa décadence : « Je pouvais à peine reconnaître quelque chose de ce que je voyais. Le royaume le plus opulent n'est plus qu'un monceau de cendres. Où est donc maintenant ce Paris qui était une si grande cité? »

Au début du xve siècle, tandis que Paris est en proie au brigandage officiel, aux meurtres quasi-légaux des Orléans-Armagnacs, puis des Bourguignons-Cabochiens, qui ouvrent ou ferment alternativement ses portes, ni le loyer, ni la valeur vénale ne sont susceptibles d'aucune reprise, bien que le séjour du plat pays soit encore plus intolérable que celui des villes. Le loyer moyen demeure à 1.510 francs et ne hausse à 2.400 que sous Charles VIII.

Les plus gros chiffres de l'époque se voient rue Saint-Denis et atteignent 9.400 francs; mais on n'a pas de peine à citer des immeubles de 900 francs rue des Deux-Portes et, près de la pointe Saint-Eustache, un chanoine ne paie pas davantage. Les maisons descendent rues de Jouy et Mouffetard à 500 et 200 francs par an; elles ne valent même que 100 francs rue du Hurleur. Et toutes ces rues ne sont pas des voies méprisables; ainsi c'est rue de Jouy qu'habite en 1453 le prévôt de Paris Robert d'Estouteville.

Il est vrai que la mitoyenneté n'empêche pas les contrastes;

rue Trousse-Nonnain, l'évêque de Chalons se déclarait fort incommodé par les femmes de mauvaise vie dont les asiles garnissaient ses entours. Une maison de la rue Saint-André-des-Arts est louée à une « femme amoureuse » moyennant 5.000 francs (1490). Ce devait être quelque hétaïre en renom, telle que cette Catherine de Vaucelle, « félonne et dure », qui aime l'argent, nous dit Villon, et dont il ne faut pas croire les doux regards et beaux semblants. Peut-être aussi ce loyer est-il celui d'une collectivité? Quarante-cinq ans auparavant, une autre « femme amoureuse » ne payait, dans la même rue, que 1.550 francs de loyer; une partie de maison, rue de la Harpe, affectée, suivant les termes du contrat, à l'usage analogue de *chambrettes à fillettes,* ne rapportait annuellement que 300 francs; ce qui paraît correspondre sous Charles VII à une prostitution d'ordre assez inférieur.

A chaque pas, au XVe siècle, on apercevait à Paris, comme en province, des maisons à demi dégradées qui tombaient en ruines, que l'on réparait peu ou pas du tout. La baisse des loyers provoquée par la réduction de la population, n'engageait pas les propriétaires à remettre leurs maisons en état, et l'absence de réparation contribuait encore à la baisse des loyers. Elle influait aussi sans doute sur les prix de vente. La valeur vénale des maisons parisiennes, qui avait été de 37.000 francs au XIVe siècle, descendit au XVe à 28.000 francs de notre monnaie.

Tout change avec le XVIe siècle; non seulement les prix, mais aussi les maisons auxquelles ils s'appliquent. Le saut des chiffres est assez brusque d'ailleurs pour qu'il soit impossible de douter que la hausse des immeubles n'ait de beaucoup précédé leur transformation. Il ne faut pas longtemps à un propriétaire pour modifier ses prétentions; il fallut plus de cent ans pour rebâtir de fond en comble les villes qui avaient cessé de plaire à leurs habitants. De fait la cité de Charles VII mit un siècle et demi à faire peau neuve; elle avait à peine

fini de s'aligner, de se paver et de faire disparaître ses ordures à l'avènement de Louis XIV.

Pourtant dès le règne de Louis XII un drapier achetait 175.000 francs sa maison de la rue du Petit-Pont. Tel immeuble de la rue d'Autriche servant à « filles amoureuses » ne se négocie que 10.000 francs en 1519; mais un épicier donne 232.000 francs rue Saint-Martin. Au début du règne de Henri IV, une médiocre bâtisse de la rue de Seine, qui n'a que 256 mètres carrés de superficie, coûte 84.000 francs. Dans la rue des Marais, près de l'école actuelle des Beaux-Arts, un hôtel aristocratique monte à 892.000 francs actuels.

Les loyers n'avaient pas suivi tout à fait le mouvement ascensionnel de la valeur vénale. Le taux de capitalisation, nous l'avons vu, baissa au XVIe siècle. Au lieu de rapporter 8,33 pour 100 comme précédemment, la propriété bâtie ne rendit plus que 7 et 6 pour 100 jusqu'à Henri III. A cette époque la « belle maison » d'un lecteur du roi, rue Saint-Landry, était louée 6.000 francs. En 1578 un cordonnier payait 2.150 francs rue Saint-Sauveur, et un maître-cuisinier — quelque restaurateur peut-être — 5.700 rue de la Bûcherie.

Les maisons de la capitale, qui s'étaient vendues en moyenne 26.000 francs au siècle précédent, valurent dans celui-ci 77.500 francs. Elles avaient presque triplé. Déjà par conséquent se dessinait le mouvement qui emportera aux temps modernes la propriété urbaine. Comparé à nos chiffres de 1927, qui font ressortir à 178.000 francs le prix moyen des 7.000 maisons des IIIe, IVe, V^e arrondissements de Paris — une grande partie du Paris bâti au XVIe siècle est contenue dans ces trois arrondissements le chiffre de 77.500 francs paraît élevé; la hausse en effet a été beaucoup moindre pour les maisons de l'ancien Paris que pour les terrains du Paris moderne.

D'autant que la comparaison de ces trois arrondissements de 1501 à 1600, avec ce qu'ils sont aujourd'hui, ne serait

absolument concluante que si les maisons n'avaient pas varié. Or, quand bien même nous suivrions, à travers les âges, une demeure unique, au lieu de considérer dans son ensemble la totalité des constructions d'une ville, les résultats ne seraient pas plus précis; puisque cette demeure isolée aurait été probablement, elle aussi, plusieurs fois remaniée et comme repétrie par ses propriétaires successifs.

Quelques exemples de variations de loyer d'une maison suffiront à le prouver : tel immeuble de la rue Notre-Dame est loué 215 francs de notre monnaie en 1179, à l'avènement de Philippe-Auguste; 3.480 francs en 1241; 6.360 francs en 1295: 780 francs en 1369; 900 francs en 1430 et enfin 325 francs en 1442; il est remonté à 1.725 en 1502, à 3.105 en 1558. Son prix de location demeurait donc sous Charles IX, inférieur à ce qu'il avait été sous Philippe-le-Bel et peu supérieur à ce qu'il était sous Saint-Louis; mais la rue Notre-Dame avait cessé d'être au XVI[e] siècle, le centre de vie commerciale et, si l'on peut dire, mondaine qu'elle était au XIII[e].

La baisse ne se produisit pas partout en même temps : la « maison des Ardoises » rue Saint-Denis — riche construction, si l'on en juge par sa couverture, alors réservée aux seuls édifices de luxe — était louée 8.100 francs actuels en 1378, 16.000 francs en 1408, 4.000 francs en 1426; en 1444 nous la retrouvons a 5.290 francs (dans l'intervalle on l'avait abattue et reconstruite). En 1541, elle ne rapportait encore que 6.000 francs. De l'année 1453 à l'année 1479 le loyer d'un immeuble de la rue Champfleury s'élève de 390 francs à 630, puis à 2.340 francs en 1549, à 3.850 francs en 1594, enfin à 8.600 en 1609[1].

1. Le lecteur dont la patience ne serait pas épuisée par ces nomenclatures de prix, longues et forcément fastidieuses, seules capables cependant de faire la lumière sur les obscures péripéties que nous étudions, trouvera aux tableaux annexes des tomes I et II de mon *Histoire Economique* de la Propriété, des Salaires, des Denrées, etc., d'autres exemples non moins instructifs.

Jusqu'à présent nous n'avons envisagé que les terrains et les immeubles de la capitale. Il convient de jeter un coup d'œil sur les maisons des villes de province et des villages de l'ancienne France.

Qu'appellerons-nous villes et villages de 1200 à 1600 ? Comment distinguerons-nous les premières des secondes ? Ni les unes ni les autres ne sont demeurées immobiles dans leurs rapports respectifs. Leur importance, leur population, ont beaucoup varié depuis sept siècles. Si des bourgs insignifiants au moyen âge sont devenus de grands centres aux temps modernes, des villes, qui jadis ont joué un rôle et dont l'histoire a connu le nom, se sont évanouies, effacées peu à peu de la carte, jusqu'à redevenir d'humbles communes rurales que nos contemporains n'ont pas jugé dignes d'être les chefs-lieux de leurs cantons.

Le nombre d'âmes ne peut servir de base à des désignations immuables. Trois ou quatre mille âmes étaient, au XIVe siècle, un effectif très convenable pour le siège d'une sénéchaussée ou d'un évêché. J'ai dû, pour ne pas multiplier les catégories, suivre à chaque siècle l'opinion commune de nos aïeux,

D'après les dernières statistiques de l'administration (1925), la valeur locative des 88.000 maisons de Paris est en moyenne de 11.440 francs, celle des maisons de province, au nombre de 1.908.000 dans les villes de 5.000 habitants et au-dessus, est de 751 francs; enfin celle des villages et des bourgs de moins de 5.000 habitants — 7.480.000 maisons — est de 126 francs. Une construction de province ne vaut donc que le 15e d'une construction de Paris. Une construction rurale représente à peu près le 6e d'une habitation citadine dans les départements; elle équivaut à la 90e partie de la valeur d'une habitation parisienne. Il y a 35 ans, lorsque la valeur locative était à Paris 7.000 francs, dans les villes de province 588, dans les campagnes 91 francs, l'écart était moindre qu'aujourd'hui entre ces trois catégories de logis.

Mais il était infiniment moindre au moyen âge et cela se conçoit d'autant mieux que ces logis eux-mêmes ne différaient pas sensiblement; ils se présentaient, à Beauvais ou à Laon comme à Paris, serrés les uns contre les autres, non de face, mais de profil, par le pignon sur lequel ouvrait au rez-de-chaussée l'allée d'accès et l'échoppe, au premier une ou deux fenêtres, puis un grenier dont les deux pentes s'unissaient avec celles des toits voisins, pour recueillir l'eau des pluies que des gargouilles saillantes allaient verser en douche, au milieu de la rue, dans le ruisseau et sur le dos des passants. Tel était le type ordinaire qui, à Laon ou Beauvais, de même qu'à Paris, ne dépassait ni en dimension, ni en magnificence les chaumières du plat pays. De là une tendance au nivellement des prix que la hausse des terrains dans les centres favorisés a fait disparaître, en élaguant peu à peu les masures et les maisonnettes et en leur substituant des bâtiments de plus en plus considérables.

Car si la valeur vénale des maisons de province, de 1201 à 1300 est de 22.000 francs de notre monnaie et celle des maisons de village de 3.700 francs, pendant que les maisons de Paris ne coûtent que 40.000 francs si les premières valent plus de moitié des immeubles parisiens, au lieu d'en représenter seulement le 15[e], comme de nos jours; si 11 demeures paysannes balancent une demeure parisienne tandis qu'il en faut aujourd'hui 90, cela tient non seulement à la fortune toujours grandissante des villes, au mouvement de la civilisation qui y fait sans cesse affluer plus de monde, mais aussi à ce que la valeur intrinsèque des édifices de la ville principale, des villes secondaires et des champs, *établie sur leurs frais de construction respectifs*, a beaucoup varié.

Une maison de Rouen, acquise par l'évêque d'Evreux (1135) ne lui coûtait que 2.745 francs actuels. Les maisons de Soissons varient, au XIII[e] siècle de 9.800 francs à 120.000. Les plus chères, à Limoges, n'excèdent pas 20.000 francs, les meilleur marché descendent à 1.500. Telle bâtisse coûte

33.000 francs à Montpellier, telle autre 3.700 francs à Montélimar.

Avec le XIVe siècle une baisse notable se produit dans les petites villes et dans les champs. Les loyers varient de 55 francs actuels à Arles à 2.710 francs à Tours; dans la seule ville d'Evreux ils s'échelonnent de 87 francs à 3.550; à Lille de 101 francs à 3.800. Au siècle suivant, un hôtel se louait 2.950 francs à Orléans, cinq ans après la délivrance de cette ville par Jeanne d'Arc. A Nantes, une maison pour « Madame Anne, fille du duc, » est baillée pour 4.748 francs; c'est l'un des plus gros loyers que j'aie noté au XVe siècle; dans la même ville la maison d'école paye 3.390 francs, un forgeron loue la sienne 480 francs (1485). A Troyes, lors du traité honteux auquel cette ville a donné son nom et par lequel la cupide Isabeau vendait la France, les loyers variaient entre 900 francs et 2.160.

Que pouvaient être les constructions auxquelles s'appliquent ces chiffres? Car il ne suffit pas de rapprocher les *loyers anciens* des modernes, il faut aussi comparer *les logis* auxquels ces loyers correspondent, aux temps passés et actuels, afin de savoir si, *pour un prix égal*, les logements sont pareils, ou meilleurs, ou moins bons. Il n'est plus trace dans nos villes de 1927, d'habitations privées *ordinaires* remontant au moyen âge : les descriptions, mensurations et dessins des âges postérieurs ne s'appliquent qu'aux édifices exceptionnels.

Il est moins aisé de reconstituer le *home* d'un prolétaire ou d'un petit bourgeois, contemporain de la guerre de Cent ans ou de la Renaissance. Nous nous formons quelque idée de ce que pouvaient être les immeubles de 1500 à 2.000 francs de loyer lorsque nous voyons qu'à Avignon, au XIVe siècle, quatre cardinaux paient l'un 1.275 francs, l'autre 1.710 francs, le troisième 7.500 et le quatrième 85.000 francs (1313); que l'hôtel du vice-chancelier d'Aragon à Perpignan fut acheté 270.000 francs (1461), l'hôtel du Comte d'Egmont,

à Arras, 300.000 (1563) et le fameux hôtel « Hugues Aubryot », à Orléans, 1.200.000 francs (1397).

Lorsque la contenance nous est connue, nous nous figurons plus exactement l'immeuble auquel elle s'applique. A Mézières, par exemple, au xvᵉ siècle, où les loyers notés par moi vont de 90 à 1.040 francs de notre monnaie, une maison de *deux mètres soixante-dix centimètres de façade* sur 11 mètres de profondeur est louée 450 francs. Quelle doit être, dans ces conditions, *la surface* des maisons d'un prix inférieur qui forment la majorité, celle d'un serrurier à 250 francs, d'un potier d'étain à 130 francs, d'un charpentier à 90 francs? Elles n'ont évidemment que la largeur d'un étroit cabinet, d'une alcôve; à peine y pouvait-on placer un lit.

Et ces dimensions invraisemblablement minuscules des « maisons » de petit prix nous sont confirmées par leur comparaison avec le loyer des simples chambres d'ouvriers qui ressort en moyenne à 250 francs par an — de 125 à 400 francs — dans la plupart des villes. Nous devinons aussi l'importance et les dimensions des maisons par le coût des matériaux qui nous est exactement connu : *en comparant au loyer* — c'est-à-dire à l'intérêt du capital qu'ils représentent — *le coût de ces matériaux et de leur mise en œuvre*, aux temps passés et aux temps actuels, ce qui nous permet de dresser une sorte de devis des maisons de jadis, s'il apparaît que ces matériaux ouvrés ont coûté depuis six siècles, dans leur ensemble, autant que nos jours, nous serons fondés à conclure : que les maisons ne pouvaient coûter moins cher qu'à la condition d'être plus exiguës; qu'à loyer égal leurs dimensions étaient sensiblement les mêmes et que les infimes loyers du temps passé procuraient des gîtes dont les pauvres aujourd'hui ne voudraient pas.

Nous ne parlons pas des métaux que le commun peuple employait le moins possible, en raison de leur prix : le plomb valait 750 francs les 100 kilos, le cuivre 4.000 francs.

le fer 400 à 500 francs actuels à l'état brut. Façonné en « gonds à pendre huis », en croisées ou barreaux de fenêtres, il se payait jusqu'à 1.400 francs. Aussi le paysan usait-il de serrures en bois. La pierre de taille variait, suivant le plus ou moins grand éloignement de la carrière, de 90 francs le mètre cube à Saint-Leu et de 190 francs à Vernon jusqu'à 500 francs, et davantage au point d'arrivée. Une marche d'escalier se vendait 150 francs, une pierre pour seuil ou linteau de porte de 40 à 65 francs de notre monnaie. Le moellon n'était guère moins coûteux que de nos jours, aux environs de 20 francs le mètre cube. Il existait des briques à bon marché — depuis 150 francs le mille — mais si mal cuites que leur emploi n'offrait aucun avantage, et de fait leur débit est insignifiant. La brique de bonne qualité valait de 400 à 500 francs le mille au moyen âge; elle diminua aux temps modernes, surtout dans les ports de Boulogne à Nantes où était importée par mer la brique de Hollande. Paris faisait venir la sienne de Bourgogne et la payait 250 francs sous Louis XV.

La chaux, la simple chaux grasse des campagnes que repoussent nos architectes contemporains, se payait jadis le double de son prix actuel, avec des écarts incroyables de 7 fr. 50 l'hectolitre à Tours, à 40 francs à Dunkerque et 55 francs à Nîmes. L'hectolitre de plâtre dont le prix était de 8 fr. 50, il y a quinze ans, coûtait sous l'ancien régime 20 à 30 francs. La charpente était moins chère mais la toiture l'était bien davantage; nous ne parlons ni des vitres, inconnues chez les pauvres, ni des parquets fort rares chez les riches jusqu'au XVII[e] siècle. Dans la menuiserie, on ne saurait s'expliquer comment nombre d'articles étaient aussi coûteux que de nos jours, sinon par ce fait que la part plus grande de main-d'œuvre compensait autrefois le bon marché de la matière.

Il est fort curieux d'observer que les toitures en chaume ont coûté depuis six cents ans à peu de chose près autant

que de nos jours : au prix de 28 francs le quintal, les trente kilos de paille, au mètre carré, qu'absorbe ce genre de couverture correspondaient, avant la guerre, à 8 fr. 40 ; somme qui peut être regardée comme identique à celle que représenta d'ordinaire jusqu'au XIX[e] siècle, le mètre de toit des chaumières françaises.

La hausse contemporaine est toute entière — sauf à Paris et dans les grandes villes où le terrain joue un rôle prépondérant — la conséquence d'un progrès effectif : ce ne sont pas les prix qui ont monté, ce sont les habitations qui ont changé. Le changement bien entendu, fut très lent : l'écart entre Paris et la province restait inférieur sous Charles VIII à ce qu'il avait été sous Saint-Louis ; il n'en sera plus ainsi au XVI[e] siècle : la maison de Paris quadruplera tandis que celle de province ne fait que doubler.

A Lyon, la maison d'un marchand, rue Lanterne, est payée 104.600 francs actuels (1591) ; c'est la plus chère que j'aie relevée au XVI[e] siècle dans la seconde ville de France ; la moyenne paraît être d'environ 31.000 francs pendant la seconde moitié du XVI[e] siècle. Un échevin de Bourges achète sa maison 50.500 francs ; un drapier-foulon, à Évreux, acquiert la sienne pour 3.250 francs rue *Non-Pavée* (1599) — le lecteur remarquera, en passant, la dénomination de *non-pavée* qui distingue une rue d'Évreux, à la fin du XVI[e] siècle, tandis qu'au XIII[e] la qualification de « pavée » suffisait à distinguer une rue de Paris — un blanchisseur, paie sa maison 11.250 francs, à Limoges où elles varient de 650 francs à 29.000.

Les loyers vont de 1.560 francs à Montélimar, pour le sénéchal, à 720 francs pour la maison d'école et à 380 francs pour une maison « servant de Lupanar » (1538). Grenoble est plus cher. Dans la capitale du Dauphiné le bourreau paie 1.500 francs par an ; un professeur de l'Université paie 3.300. Ce n'est pas que la qualité de chef-lieu doive faire supposer, dans les cités du XVI[e] siècle qui en sont revêtues,

un plus haut degré de luxe, une population plus nombreuse, et par suite un prix plus élevé de la vie. C'est un titre qui n'emporte pas toujours une supériorité réelle, en un temps où rien ne donnait encore l'idée de la centralisation future. On trouverait, disait Quillau d'Acy à la fin du xve siècle, « cinq ou six villes de la sénéchaussée de Nîmes plus grandes, *plus opulentes* que celle-ci. Et en effet on ne manque pas à Nîmes de loyers à 140 francs en 1548; ils n'augmentèrent là qu'à la fin des guerres religieuses qui s'y terminèrent plus tôt que dans le Nord, à l'avènement d'Henri IV. A cette époque (1592) les maisons d'un conseiller au présidial, d'un gentilhomme, d'un riche avocat s'y louaient de 3.250 à 4.750 francs de notre monnaie. Un médecin dont le logis se compose de neuf pièces paie seulement 2.500 francs, un apothicaire 1.625 francs, un chirurgien 1.000 francs.

Les immeubles de Soissons oscillent, sous Louis XII, de 1.150 francs, loyer d'un chaussetier, à 3.850 francs, loyer d'un libraire, ceux de Troyes varient, sous Charles IX, de 390 francs à 2.085 francs pour « l'hôtel de l'Arquebuze » où loge la compagnie de gendarmes entretenue sur les fonds communaux. A Gray (Franche-Comté) « l'auditoire » du bailliage — palais de justice — est loué par la ville 425 francs sous Henri III; à Boulogne-sur-Mer la maison « où se vend le hareng frais » est affermée pour un prix analogue, 450 francs. Le greffier des Eaux et Forêts à Bourges, paie 210 francs et, dans la même région, Romorantin nous offre l'exemple d'une maison louée 90 francs en 1553.

Bâtiment infime assurément, puisqu'un demi-siècle plus tôt, dans ce même Romorantin, on tirait d'un « ouvroir », petite logette, un revenu de 115 francs et d'un étal, ou boutique de boulanger 200 francs en 1558. Toute proportion gardée les boutiques, et quelles boutiques! étaient d'un meilleur produit au moyen âge que les maisons entières. Au xive siècle un étal de boucher se louait 175 francs à Évreux, 440 à 590 francs à Paris. Aux xve et xvie siècles, pour un

étal de savetier ou de poissonnier dans la capitale on payait de 620 à 900 francs ; à Orléans, pour les mêmes professions, on devait 200 à 800 francs. Le commerçant le mieux logé de Nîmes est un hôtelier qui met à son loyer 2.700 francs ; le plus modeste est un jardinier qui n'y met que 362 francs. Le simple journalier payait en moyenne 185 francs d'aujourd'hui.

Une chambre représentait à Tours un loyer de 600 francs en 1359, de 360 francs à Orléans en 1384, de 125 à 350 francs à Troyes en 1412 ; celles-ci étaient des chambres de meuniers et de tonneliers. Un siècle après, dans la même ville, une chambre *meublée*, avec cabinet, pour loger un architecte et cinq personnes qui l'accompagnaient se louait 4.150 francs à Perpignan ; une chambre avec magasin montait au XIIIe siècle, à 1.900 francs.

L'histoire des cités de nos diverses provinces offre de singulières vicissitudes ; plusieurs d'entre elles ont peu ou nullement progressé. Les révolutions du commerce, de l'industrie, les modifications de la carte administrative, amenant ici de lentes émigrations, là des éclosions subites, ont influé sur la valeur locative.

Cependant, pas plus en province qu'à Paris, l'augmentation n'est un pur gain : les maisons actuellement debout représentent une mise de fonds beaucoup plus considérable que celles de 1501 à 1600 qu'elles ont remplacées. Sans avoir pris, si ce n'est dans les très grands centres, l'ampleur et la richesse des constructions parisiennes, sans être aussi différents de leurs devanciers que le sont ceux de la capitale, les logis provinciaux d'aujourd'hui ne rappellent, que de très loin les soupentes, les arrière-boutiques et les taudis dont se contentait une notable fraction de la population de jadis.

En comparant la moyenne des constructions parisiennes avec la moyenne du mètre de terrain compris dans les limites de l'octroi, on remarque que le prix d'une maison à Paris équivalait à *la même somme* que deux hectares et demi au XIIIe siècle, trois hectares au XIVe, quatre hectares et demi

au XVe et 80 ares seulement au XVIe. Aujourd'hui il ne représente plus que la valeur de 10 ares non bâtis. Si les maisons de province ont haussé dans une mesure beaucoup moindre, cela tient à ce que la hausse des terrains s'y est produite avec beaucoup moins d'énergie.

Il en est ainsi *à fortiori* à la campagne : la moyenne des habitations rurales dont nous possédons les prix, s'élève en capital à 3.700 francs actuels de 1201 à 1300, à 2.135 francs de 1301 à 1500, à 3.460 de 1501 à 1600. Ces chiffres, en tenant compte des variations du taux de l'intérêt durant ces quatre siècles correspondent à des loyers de 300, 258 et 210 francs. Moins que les bâtiments urbains, ces chaumières — la plupart n'étaient pas autre chose — avaient souffert des désastres du XVe siècle ; elles profitèrent aussi beaucoup moins de la hausse ultérieure : les prix varient au XVIe siècle de 40, 60 ou 80 francs par an pour de petites maisons avec jardin jusqu'à 250 francs et même davantage aux environs de Paris, Bondy, Gentilly, Villeneuve-le-Roi ou Boissy-Saint-Léger.

Il est à ce dernier échelon de la propriété bâtie, où la fantaisie n'a pour ainsi dire point de part, beaucoup moins de diversité que dans les villes d'un pays à l'autre et d'une maison à l'autre. Chaque immeuble ici se rapproche toujours beaucoup, dans son prix de vente, de la somme qu'il coûterait à construire de Philippe-Auguste à Henri IV.

CHAPITRE X

PRIX ET LOYERS DES MAISONS AUX TEMPS MODERNES (1600 à 1900)

La propriété bâtie a suivi, au cours des derniers siècles, les mêmes oscillations de prix que la propriété rurale; mais elle n'a pas seulement changé de prix, elle s'est transformée, pour les riches du moins, dans les champs comme à la ville : ce fut la période de la Magnificence, succédant à la Force et devançant la Commodité.

« Il n'en coûte guère plus aujourd'hui, écrivait Voltaire (1754) pour être agréablement logé qu'il n'en coûtait pour l'être mal sous Henri IV... A voir ce nombre prodigieux de belles maisons, bâties dans Paris et dans les provinces, on croirait que l'opulence est vingt fois plus grande qu'autrefois. » Voltaire n'avait pas compté avec les architectes; tout cela coûtait gros ; « ce sont les maisons qui ont écrasé la plupart des grandes familles », dit le duc de Croy sous Louis XVI. La richesse s'était accrue en effet et, si les loyers étaient plus chers, les maisons étaient mieux bâties et les appartements mieux distribués, Les hauts prix du XVIII[e] siècle correspondaient donc à un progrès effectif et non pas à une simple plus-value foncière.

Il ne faut pas trop généraliser cependant. Le loyer moyen du ménage populaire, qui ressortait à Paris à 1.400 francs-papier — c'est-à-dire à 280 francs-or — en 1913, peut être évalué à 700 francs actuels sous Louis XV. Mlle Godiche, la

monteuse de bonnets, qui habite avec sa tante rue des Cordeliers, ne paie que 450 francs par an ; c'est pourtant une « bonne petite hardie » qui a des amoureux, nous dit dans ses *Contes* M. de Caylus. A ces prix minimes répondaient des locaux à l'avenant. — « Comment es-tu logée, demande-t-on à la *Petite Eventailliste* de Restif — Dans la rue Saintonge, chez la crémière, dans un trou, sur la cour, ous qu'on ne voit pas clair à midi. »

Comme les terres, les maisons de Paris et de province ont continué à hausser depuis 1600 jusque vers 1680; elles ont baissé ensuite à la fin du règne de Louis XIV et sous la Régence. De la fin du ministère de Colbert au commencement de celui de Fleury il y a partout un recul considérable : Telle maison de la rue Michel-le-Comte, à Paris, louée 28.650 francs d'aujourd'hui en 1665, l'est seulement 16.700 en 1713. Même abaissement de la valeur vénale; les immeubles les plus favorisés restent stationnaires.

Il est juste d'ailleurs de faire dans ces variations la part de la mode... Autrefois, comme aujourd'hui, certains quartiers ont été brusquement désertés, tandis que d'autres se peuplaient. Le Marais, *nec plus ultra* de l'élégance sous Louis XIII et sous Mazarin, commença à être abandonné au XVIIIe siècle. Après avoir, *pendant trois siècles*, poussé sa pointe d'abord vers le Nord, puis vers l'Est, Paris se dirigeait maintenant vers l'Ouest, le long de la Seine sur la rive gauche et, sur la rive droite, dans le quartier de la place Vendôme; l'hôtel de Potier-Blérancourt, sur la place Royale, loué 49.000 francs actuels en 1672, et 92.400 francs en 1720, avait baissé à 42.000 en 1770, tandis que l'ensemble des loyers parisiens avait presque doublé d'une date à l'autre.

En province, à la campagne, la hausse avait été générale aussi du milieu du XVIIIe siècle à la fin de l'ancien régime. Mais ç'a été surtout au XIXe siècle que s'est produite avec le plus de force l'augmentation de la propriété bâtie : on pourrait

citer dans la seule ville de Rouen, une maison de la rue Saint-Nicaise louée 900 francs en 1780 et 2.500 francs en 1884 ; d'autres, le long des rues aux Ours, Etienne-Adam et de la Poterne, dans la capitale de la Normandie, passées, en ce même intervalle, de 3.400 à 7.000 francs, de 1.150 francs à 3.600, de 1.440 francs à 8.000. L'écart n'est pas partout aussi grand : à Lille, les maisons de la rue de Paris (anciennement des « Malades ») baillées pour 5.850 francs en 1713, durant la grande baisse, l'étaient en 1890 pour 9 à 10.000 de nos francs.

A Paris même les maisons ont très diversement augmenté suivant les quartiers : celle de Racine rue « des Marais » — aujourd'hui rue Visconti n° 13 — où le poète payait un loyer de 17.500 francs actuels, — louée au XVIIIe siècle à Mlle Clairon pour 13.000 francs, était montée en 1910 à 60.000 francs-papier (12.000 francs-or) parce qu'une imprimerie avait transformé la cour en un vaste atelier vitré.

Le duc de la Trémoïlle quittait, en 1745, la place Louis-le-Grand, sur la paroisse Saint-Roch pour aller s'installer rue Saint-Avoye sur la paroisse Saint-Merry. Il payait là 61.500 francs actuels par an. Pour un loyer équivalent, place Vendôme, à la même date (1751) les *Petites Affiches* offraient une maison « grande et belle » à vendre 1.250.000 francs. Or en 1910 les maisons de la place Vendôme atteignaient le prix de 25 millions-papier — 5 millions-or — au lieu que l'hôtel de la rue Saint-Avoye, dont le loyer avait monté à 100.000 francs actuels en 1788, époque où il était occupé par un avocat au Conseil, ne trouverait peut-être pas preneur à son chiffre d'il y a cent quarante ans.

En effet le quartier Saint-Avoye est de tous celui qui a le moins progressé (8 pour cent seulement) durant la période 1680-1910, où le revenu des maisons parisiennes a passé dans son ensemble, de 2 milliards à 4.750 millions de francs-papier actuel (400 à 950 millions de francs-or). Il est vrai qu'à Chaillot, la valeur locative est sept fois et, à la Porte-

Dauphine, quatorze fois plus élevée qu'il y a soixante-sept ans, tandis qu'elle est restée presque stationnaire dans le centre.

Sous Henri IV et Louis XIII on trouve les loyers communs entre 150 et 500 francs actuels à Courbevoie, Colombes, Noisy-le-Sec, dans l'Aisne ou l'Eure-et-Loir. Sous Louis XIV la moyenne se rapproche de 200 francs, somme pour laquelle sont affermées la maison d'école de Marsanne en Dauphiné et le presbytère de Gontaut (Lot-et-Garonne).

Au commencement du XVIIIe siècle, dans la même région, les maisons d'école se louent depuis 75 francs, témoin celle de Rémusat (Drôme); un journalier paie 105 francs de loyer dans l'Eure, un charpentier 200 francs dans l'Aisne, une caserne de maréchaussée 500 francs en Lorraine. A la fin du règne de Louis XVI, une maison décente aux champs, fut-ce dans les pays pauvres comme le Berry, se louait de 200 à 600 francs. La valeur vénale des maisons paysannes de 1600 à 1800 était vraiment restée stationnaire.

Dans les villes de province il y eut une hause positive des loyers, puisque de 1.740 francs de nos jours au commencement du XVIIe siècle, ils montent à 2.880 à la fin du XVIIIe, ce qui correspond à une valeur vénale de 58.000 francs à cette dernière époque, au lieu de 34.000 à la première. Les bâtiments citadins s'étaient aussi, hâtons-nous de le dire, beaucoup plus modifiés que les habitations villageoises. Du XVIe au XVIIIe siècle ils avaient gagné tout ce dont la classe bourgeoise, qui les occupait, s'était elle-même enrichie. Elle y avait imprimé son goût nouveau pour le bien-être ; la cage ici prenait la mesure de l'oiseau, tandis que la classe des laboureurs croupissait, stagnante.

Celle-ci ne concevait aucune idée de progrès, parce que ses ressources ne lui auraient permis d'en exécuter aucune. Elle ne ressentait aucun besoin, parce qu'elle ne pouvait en satisfaire aucun. Si quelque immeuble, aux champs, s'améliore et s'embellit ce n'est pas la « cabane » du rustre (ainsi

nommait-on les maisons de ferme en certaines provinces) — celle d'un métayer des environs de Marans (Saintonge) est citée en 1666, avec considération, par l'agronome Kerbrat, comme « la seule vitrée qui existe dans le canton » — c'est la résidence d'été du marchand, du petit homme de robe, dont les appétits grandissent avec la fortune...

L'auteur d'une *Chasse au vieil grognard de l'antiquité*, un progressiste de 1622 qui vante le temps présent et plaint le passé, écrivait au début du ministère de Richelieu : « Des ignorants disent que les hommes du temps jadis étaient aussi riches, avec leur peu, comme nous avec notre abondance. Je le nie ; leur contentement était mesquin. Il y a deux cents ans, nos maisons des champs, même des meilleurs bourgeois des villes, n'étaient que des cabanes couvertes de chaume; leurs compartiments de jardin des carrés de choux; leurs plus belles vues une ou deux fosses à fumier. Pas de meubles, presque pas de vaisselle, quelques pots de grès, un bassin de cuivre; le maître, pair et compagnon avec le paysan. »

« Aujourd'hui, conclut le contemporain de Louis XIII, la campagne est enrichie de superbes édifices, maisons bourgeoises en quantité, bâties d'une structure admirable, couvertes d'ardoises, garnies de fontaines et de magnifiques vergers... » Le panégyriste à coup sûr flatte le tableau; son imagination lui fait décrire comme appartenant à l'ensemble des villes du royaume ce qui n'était encore l'apanage que des environs de Paris ou d'autres grandes cités. Autour de Marseille, en 1630, le Parisien Bouchard comptait plus de 800 maisons de plaisance — bastides ou « métairies ».

Ce qui était l'exception dans le « plat pays » tendait à devenir normal dans les agglomérations urbaines, grandes ou petites. Non que l'adversaire du *laudator temporis acti* de 1622 n'exagère la louange du présent, quand il dit que « maintenant les bâtiments des villes sont autant de châteaux, superbes meubles, tapisserie et vaisselle d'argent; autrefois vrais nids à rats, petites portes, bas planchers, petites

fenêtres, chambres et antichambres étranglées ; le *privé* près de la salle et dehors une petite étable à loger le mulet et un grand auvent à loger les poules. » Des maisons de ce genre, il en restait encore un bon nombre dans le premier quart du XVIIIe siècle. Le mouvement de reconstruction, de renouvellement et de décrassement, qui avait pris naissance avec Louis XII et François Ier fut, sur beaucoup de points, paralysé ou interrompu par les troubles civils.

Sous la Régence du duc d'Orléans, sur les 24.000 maisons que contenait le Paris de 1718 il y en avait 4.000 « à porte cochère » et 20.000 « à allée ». Et si la porte « cochère » constituait, entre les deux catégories de logements parisiens une démarcation profonde, s'il était presque ignoble de ne pas « demeurer en porte cochère », au point que « les femmes de bon ton n'allaient point visiter ceux qui sont logés dans les maisons à allées », cette morgue ne nous paraît point sans excuse, lorque Mercier, de qui nous tenons ces détails, *sous Louis XVI*, ajoute : « Les allées des maisons ont ceci de vraiment incommode que tous les passants y lâchent leurs eaux, et qu'en rentrant chez soi on trouve, au bas de son escalier, un pisseur qui vous regarde et ne se dérange pas. Ailleurs on le chasserait, ici le public est maître des allées pour les besoins de nécessité. Cette coutume est fort sale et fort embarrassante pour les femmes.

Ces maisons se gardaient comme elles pouvaient. L'idée d'y mettre et surtout d'y payer un portier ne vint que fort tard. C'était encore vers la fin de Louis XV une nouveauté assez rare pour que le propriétaire la signalât et la fît valoir. « Appartement au premier, dans une maison neuve, *où il y a un portier*, » disaient les annonces de 1760.

Cependant, dès le règne de Louis XIV, on sacrifia plus largement aux exigences de l'ornementation. Bien des détails rustiques ne choquaient pas encore, mais déjà les cités recherchaient l'air et l'espace et un certain ordre à défaut de luxe : Lyon avait sa place Belle-Cour, Angers son Pré-des-

Allemands, Moulins ses Champs-Bonnet, comme Paris sa place Royale. Echevins, jurés ou « pairs » municipaux osaient parfois démolir pour créer un dégagement utile, élargir une rue, donner à leurs concitoyens l'aisance des coudes.

L'immeuble de province qui vaut au XVIIe siècle 52.500 francs d'aujourd'hui, en moyenne, ressemble plus par conséquent à celui du XVIIIe qui vaut 63.700 francs qu'à celui du XVIe qui ne valait que 29.000 francs.

Les maisons se vendaient à Lyon, d'après des chiffres provenant de quartiers très divers, 80.000 francs actuels de 1601 à 1650, 146.000 francs de 1651 à 1700, 340.000 francs de 1701 à 1800. Les plus hauts prix que nous ayons relevé dans la seconde ville de France sont de 835.000 francs pour une maison de la rue Grenette et de 1.140.000 francs pour une maison de la Grande-Rue-Mercière, toutes deux en 1780. Je ne parle pas des monastères de Saint-François et de Sainte-Elisabeth vendus en 1745-1747 avec leurs cours et leurs vastes jardins, le premier pour 7 millions 780.000 francs de notre monnaie, le second pour 7 millions 385.000 francs.

Une « belle maison » à Lille, dans la rue Royale, montait à 414.000 francs (1696); à La Rochelle, rue Chef-Deville, à 382.000; à Nantes, à Clermont-Ferrand, les plus chères sont de 300.000 francs; à Dijon, l'hôtel d'un président au Parlement coûte 200.000 francs, à Montélimar, l'hôtel d'Auxonne composé de trois corps de logis, avec cour et jardin, est payé 115.000 francs. Les bâtiments ordinaires vont à Limoges depuis 62.500, prix de l'habitation d'un médecin, jusqu'à 2.600 francs prix de celle d'un imprimeur; à Nîmes, de 3.000 francs à 41.000 francs payés par un avocat. Dans cette dernière ville, la fameuse « *Maison Carrée* », aujourd'hui l'orgueil des Nîmois, l'une des curiosités locales, était achetée en 1670 par les Pères Augustins, « avec ses jardins et ses cours » 92.000 francs actuels.

A Bordeaux, il se voyait nombre de maisons de 25.000 francs

à 60.000; à Troyes, à Vesoul, à Soissons, à Saintes, les immeubles de 20.000 à 25.000 francs étaient des modèles ordinaires; au Havre, on avait encore pignon sur rue moyennant 2.700 francs en 1779 et 6.000 francs en 1788. Les abords de la capitale participent à la plus-value dont la propriété bâtie est l'objet dans les dernières années du règne de Louis XVI; à Charenton, Vincennes, Vanves ou Boulogne-sur-Seine, où les immeubles de la grande rue se payaient 15 à 20.000 francs sous la Fronde, il s'en voyait de 100.000 francs en 1788.

Le loyer moyen, en province, varia de 2.750 francs au XVIIe siècle à 3.250 au XVIIIe. Particulièrement élevés étaient ceux de Versailles : en 1751, une maison de la Place d'Armes rapportait 30.000, une autre, rue du Vieux-Versailles, 55.000. A Rouen, au contraire, près Saint-Maclou, un hôtel avec jardin planté d'espaliers, escalier à rampe de fer, écurie pour quatre chevaux, rapportait 3.700 francs seulement en 1763, et les loyers descendaient alors à 900 francs dans la capitale normande. Il est vrai qu'ils augmentèrent fort dans les trente dernières années de l'ancien régime.

Le duc de Créqui, gouverneur du Dauphiné, payait 12.500 pour son hôtel à Grenoble; le comte de Tressan, gouverneur de Boulogne-sur-Mer, ne payait le sien que 4.700, un libraire à Bourges est logé pour 1.500 francs, la « bonne-femme » ou sage-femme d'Avallon pour 400 francs.

Bien que les logements fussent assez petits encore et les loyers surtout assez bas dans la plupart des villes, pour que la majorité des habitants pût jouir, comme propriétaires ou locataires, de la totalité d'une maison, — ce qui du reste est aujourd'hui le cas des petites localités — la plèbe des commerçants besoigneux, des artisans brevetés à qui leur illusoire privilège ne procurait pas de quoi vivre, devaient se contenter d'une tranche de maison, d'une boutique où ils exerçaient leur industrie et au-dessous de laquelle était le galetas — le *tristet*, disait-on dans le Midi — qui leur servait de chambre à coucher.

A Tulle, la boutique d'un maréchal se loue 235 francs actuels, celle d'un chapelier 140 francs; l'atelier d'un charpentier à Bordeaux coûtait annuellement 875 francs. Tandis qu'à Paris une boutique dans la « salle des Merciers » au Palais, coûtait à son locataire 4.600 francs, un « étal à poissons » à Troyes, ne valait que 115 francs. On acquérait souvent la propriété de ces chambres; les ventes de partie d'un immeuble n'étaient pas rares au XVIIIe siècle.

Evelyn, durant son séjour à Paris en 1647, payait, rue du Colombier ce qu'il appelle « un bel appartement meublé » 815 francs de nos jours par mois, soit par an 9.800 francs environ; il n'est pas probable toutefois qu'il ait eu à ce prix une installation bien luxueuse. Si les loyers de province avaient, depuis Henri IV jusqu'à la Révolution, augmenté beaucoup plus que ceux de la campagne, celui des maisons de Paris était monté, durant le même temps, de 9.000 francs à 35.000.

Cette plus-value se produisit surtout de 1601 à 1700, sous l'influence du renchérissement des terrains, des progrès du luxe, de l'aisance accrue de la bourgeoisie parisienne, et aussi de l'immigration dans la capitale d'une partie de la noblesse riche, qui devenait la « haute noblesse » en dépensant ses revenus à Paris, où, de tous les coins du royaume, elle vint élire domicile. Le prix moyen des immeubles parisiens, que nous avons relevés, qui avait été de 75.000 francs au XVIe siècle, sauta au XVIIe à 350.000 de nos francs-papiers actuels.

Au siècle suivant, l'augmentation fut beaucoup moindre; quoique le sol n'ait cessé de hausser sous Louis XV et Louis XVI la valeur des maisons ne ressort de 1701 à 1800 qu'à 500.000 francs actuels. En 1701-1725 leur prix avait été presque moitié moindre qu'en 1651-1675. Au XVIIIe siècle les salaires et les matériaux avaient diminué; ils exigeaient, de qui voulait bâtir, de moindres déboursés qu'au XVIIe.

La valeur vénale des immeubles de la capitale, sous

Henri IV, descend jusqu'à 30.000 francs, prix de la maison d'un maçon, rue du Vert-Bois, en 1604, et s'élève jusqu'à 3.750.000 francs actuels, prix de l'hôtel de Gondi, que la Reine Marie de Médicis acheta pour le prince de Condé. Ce devait être une demeure seigneuriale; mais le chiffre n'est pas si extraordinaire qu'il paraît au premier abord, puisque l'hôtel d'Effiat, rue Vieille-du-Temple se vendait 2.290.000 francs en 1634, l'hôtel de Sillery, rue Saint-Honoré, 3.205.000, et l'hôtel de Bassompierre, place Royale, 2.445.000 francs. L'immeuble le plus cher est l'hôtel de Longueville, sur la future place du Carrousel, où le surintendant Enguerrand de Marigny avait habité, au début du XIVe siècle, et à peu près sur l'emplacement où s'élève aujourd'hui le monument de Gambetta. Acheté par l'Etat en 1657, pour les agrandissements du Louvre cet hôtel fut payé 5.700.000 francs actuels; mais comme il s'agissait d'une vente forcée et d'un seigneur bien en cour, il peut y avoir dans cette somme une part d'indemnité. Marie de Médicis n'avait payé que 4.700.000 francs l'hôtel et les onze hectares de terrain du Luxembourg.

Hormis ces logis princiers nous ne rencontrons, de 1610 à 1700, qu'une seule bâtisse bourgeoise dont le prix atteigne 1.320.000 francs; c'est une maison de la rue des Saints-Pères, d'une contenance de 600 mètres seulement.

Les constructions sont exceptionnelles encore qui vont de 600 à 1.200.000 francs; ainsi une maison de la Place Royale ayant 14 mètres de long sur 54 mètres de large, (par conséquent 756 mètres carrés) vaut 750.000 francs en 1671. L'Hôtel d'Epernon, en 1674, est vendu 690.000 francs rue Vieille-du-Temple; dans la même rue on demandait, en 1635, 775.000 francs actuels par l'intermédiaire des « Avis du bureau d'adresses » de Théophraste Renaudot, d'une maison composée de trois salles, quatre chambres « avec belles peintures », dépendances, remises et écuries pour 5 chevaux. L'immeuble habité par « le Sieur Jean-Baptiste Poquelin,

marchand tapissier », père de Molière, au coin de la rue Saint-Honoré et de la rue des Vieilles-Etuves, était, en 1638, vendu 738.000 francs.

Le célèbre « Hôtel de Bourgogne » qui était loué comme salle de spectacle 100 écus *par mois* en 1634, au temps du *Cid* et de *Cinna*, par conséquent sur une base de 93.000 francs-papier *par an* ne fut vendu en 1676 que 370.000 francs.

C'est en général le peuple des menus fonctionnaires et des marchands de second ordre qui se partagent la propriété bâtie de 200.000 à 300.000 francs en bordure des rues de la Bûcherie, de Poitou, de Gravilliers, aux Ours; et sous Louis XV, rue du Petit-Bac, Baillif, d'Orléans, des Petits-Champs, les *Petites Affiches* en offrent chaque semaine à ce prix. Un bon immeuble ne vaut pas plus de 220.000 francs rue Notre-Dame-des-Victoires ; rue des Lombards, des Filles-Dieu, Quincampoix, nous en relevons d'inférieurs à 150.000 francs. A Chaillot, village qui, au XVIIIe siècle, ne paraissait plus aussi éloigné du centre que cent ans auparavant, lorsque Richelieu écrivait : « M. le Maréchal d'Effiat est allé se baigner à Chaillot, d'où je pense qu'il reviendra demain », à Chaillot donc, une maison de quatre petits étages, ayant chacun deux chambres, valait 70.000 francs actuels.

Nul ne s'était douté, au milieu du XVIIe siècle, que Paris était destiné à se doubler du côté de l'Ouest. Quand Richelieu quitta son logement de la rue des Mauvaises-Paroles pour s'installer au Palais-Cardinal, il se trouvait en plein désert. Les particuliers qui avaient acheté les terrains autour de son parc, en bordure de la rue nouvelle, dite « de Richelieu » — d'assez minces personnages en général : un juré-maçon, un maître-charpentier, un orfèvre, etc., — étaient tenus, par leur contrat d'acquisition, à construire ou du moins à élever des murs pour soutenir les terres, « afin de mettre ladite rue à hauteur compétente. » En effet, elle était beaucoup plus haute du côté du rempart (le boulevard Montmartre d'à pré-

sent) que du côté de Paris. La différence de niveau était telle que cette rue (non pavée en 1640) était impraticable et les rares maisons bâties du côté de la porte Richelieu, inaccessibles. Et l'on ne parvenait pas, malgré des injonctions répétées, à faire utiliser les terrains par leurs propriétaires.

Au moment de la Révolution, une maison de la rue Richelieu valait couramment 900.000 de nos francs; il en est de 1.800.000 francs rue du Mail et boulevard Poissonnière, de 3.900.000 francs au coin de la rue du Temple et du boulevard du même nom, de 1.400.000 francs faubourg Saint-Honoré et rue d'Anjou, au coin de la rue de la Ville-l'Évêque. Elles atteignent 800.000 francs rues de la Chaussée-d'Antin, de Gaillon, Saint-Thomas-du-Louvre.

En 1718, le marquis d'Avaray, maréchal de camp, aïeul de celui qui fut le compagnon de Louis XVIII durant la Révolution, acquit rue de Grenelle un terrain de 2.500 mètres pour le prix de 521.000 de nos francs-papier. Ce taux de 205 francs le mètre semble excessif, comparé au sol maraîcher de la rue de Sèvres qui valait 5 francs en 1723; il était au contraire avantageux, rapproché des 330 francs que l'on demandait en 1707 pour un lot de 2.000 mètres au coin de la rue du Bac et du quai d'Orsay. Le placement n'était pas mauvais en somme, puisqu'en 1779 il se vendit du terrain à 465 francs actuels le mètre rue de l'Université aux environs de la rue Solférino. Pour son hôtel, édifié entre cour et jardin, M. d'Avaray ayant dépensé 2.505.000 francs, cette demeure lui revenait ainsi à 3.026.000 *francs-papier* — 605.000 francs-or de 1913. — Après s'être transmis immuablement de père en fils depuis l'ancien régime, cet hôtel, acquis depuis la guerre par la légation des Pays-Bas, n'a été payé que 1.800.000 francs-papier.

Certes on pouvait se procurer, sous Louis XVI, des maisons pour 200.000 et 100.000 francs même dans les quartiers commerçants, comme le faubourg Saint-Martin, les rues Montmartre ou Saint-Antoine. Mais, tandis que trente ans

auparavant, ces chiffres n'étonnaient personne, ils étaient devenus l'exception en 1789. C'était dans les quartiers neufs que les immeubles se vendaient le plus cher; lorsqu'on achetait, en 1780, pour 220.000 francs une maison rue de l'Arbre-Sec, on était loin du temps où le roi Louis XIII rendait une ordonnance pour défendre aux bouchers de la cour d'établir leurs échoppes dans cette rue (1630), mû, disait-il, par la considération que « cet embarras, outre qu'il ôte l'embellissement *d'une des plus grandes rues de notre ville*, nous incommode fort en notre particulier; tous les princes, seigneurs, ambassadeurs, devant passer par ladite rue pour nous venir trouver dans le Louvre, dont elle est la principale avenue. »

Dans le premier tiers du XVIIe siècle, une maison neuve de la place Maubert, composée de 6 chambres, un pavillon « avec étude », deux caves, deux boutiques, une cour et un puits, se louait 10.375 de nos francs-papier; on offrait pour 41.000 francs, un beau logis, près du Louvre, avec sept chambres, cabinets, grande salle, jardin et écurie pour 11 chevaux. Il ne faut pas perdre de vue que les « chambres » d'alors étaient parfois de vraies salles; la « chambre bleue », décrite par Sauval, où recevait la marquise de Rambouillet, était un très-vaste salon; quant aux « cabinets » c'étaient des locaux de moindre dimension, mais aussi grands que les chambres de beaucoup d'appartements modernes.

Un fripier de la rue Guérin-Boisseau payait 3.000 francs en 1614; un avocat 45.000 francs par an rue Saint-Pierre-aux-Bœufs. L'ambassadeur d'Angleterre, Lord Cherbury, louait 75.000 francs l'hôtel qu'il habitait rue de Tournon (1620). Ce chiffre fut dépassé sous Louis XIV par Mme de Coislin, que Tallemant accuse « d'avoir fait renchérir les maisons au point où on les a vues », en payant 2.000 écus — soit 100.000 de nos francs actuels — le loyer de l'hôtel d'Estrées rue Barbette.

Le nom de Coislin fut associé cent ans plus tard, à une

habitation nouvelle : l'hôtel qui forme l'encoignure de la place de la Concorde et de la rue Royale. Le terrain dont il s'agit formait un lot de 19.200 mètres entre la chaussée des Tuileries, la rue Saint-Honoré et la rue de la Bonne-Morue (aujourd'hui Boissy-d'Anglas) ; les créanciers de Law, qui l'avaient trouvé dans la liquidation du célèbre financier, le vendirent, pour 125 francs le mètre, au maréchal de Belle-Isle, qui en céda le tiers à la Ville de Paris pour « une place destinée à recevoir la statue équestre de Sa Majesté. »

Ce fut en effet la Ville qui traita avec l'architecte Gabriel pour la construction des deux façades monumentales, chacune de 120 mètres de long, qui lui coûtèrent, en monnaie actuelle 15.600.000 francs, dont 3 millions de sculptures exécutées sous la direction de Guillaume Coustou ; le terrain, derrière les façades, fit l'objet d'une adjudication publique : celui de l'hôtel occupant le pavillon de droite et une travée de la colonnade — 1.048 mètres carrés — fut payé, en 1776, 450 francs le mètre par la marquise de Coislin qui y joignit 360 mètres sur la rue Royale, pour 580 francs le mètre. Les propriétaires eurent à payer à la ville, pour remboursement de la façade 875 francs le mètre superficiel de maçonnerie, chacun à proportion de son terrain. A l'autre extrémité, le pavillon acquis en 1788 par le comte de Crillon et possédé jusqu'à nos jours par la famille de Polignac, a été vendu 13 millions à la Société des Magasins du Louvre — 2.600.000 francs-or avant guerre — sur le pied de 9.000 francs-papier le mètre.

A la fin du règne de Louis XVI, la hausse que nous avons constatée pour la valeur des maisons se signale naturellement pour les loyers. S'il est vrai qu'un « maître-balayeur » soit logé pour 2.600 francs, rue des Filles-Dieu ; que l'on paie quatre pièces, rue Sainte-Anne, au troisième étage, 6.000 francs et trois pièces rue d'Orléans, au premier, 1.350 francs ; sur les quais Bourbon et de l'Horloge, les baux allaient de 15.000 à 30.000 francs, rue du Bac ils s'élèvent

jusqu'à 126.000 francs. L'hôtel de la comtesse de Gramont, rue de Bourbon-Saint-Germain (de Lille) est loué 63.000 francs, celui du baron de Talleyrand 94.000.

Il est vrai que dans le Paris d'il y a trente ans, les chiffres traduits en francs-papier représentent un effectif de gros loyers trente fois supérieur peut-être à celui de la fin de l'ancien régime; puisque en 1895 on comptait dans la capitale 1.413 loyers de 65.000 à 130.000 francs actuels.

Quant aux terrains des 7.800 hectares, qui constituent la surface du Paris contemporain, leur prix a beaucoup plus haussé que celui de la propriété bâtie. On a vu, dans le chapitre précédent, ce qu'ils ont valu au moyen âge et jusqu'à la fin du XVIe siècle. Sous Henri IV et Louis XIII, tout au bas de l'échelle, nous trouvons des terres en vignes, à Vaugirard, qui valent, en monnaie de nos jours, 0.12 à 0.13 centimes. Les prix varient de 0.75 à 1 fr. 35 dans les faubourgs Saint-Jacques et Saint-Marcel. Ils montent à 2 francs dans le faubourg du Roule, à 2 fr. 90 aux alentours de Saint-Germain-des-Prés. En bordure des rues de Seine et Jacob, les terrains se vendent de 10 à 50 francs, au maximum ; le long de la rue du Bac on avait, en 1640, du terrain à 12 et 25 francs.

On en avait, sous Louis XIV, (1671) à 7 fr. 50 le mètre, entre les Tuileries et le Cours-la-Reine, dans les Champs-Elysées ; au faubourg Montmartre, où l'on achetait des jardins à 7 francs en 1630, le terrain de façade se paie 45 francs en 1690. Il se paie jusqu'à 100 francs dans le faubourg Saint-Germain et jusqu'à 175 dans les meilleures rues du Marais. Sous Louis XV il variait de 10 francs dans le quartier Popincourt ou à la Grange-Batelière (1738) jusqu'à 200 francs rue Saint-Honoré, où il en était offert 3.400 mètres à ce prix.

Enfin, dans les dernières années de l'ancien régime, de 1775 à 1790 le sol parisien se payait 5 fr. 60 le mètre rue Blomet, à Vaugirard, 20 francs dans le quartier Monceau, près la rue de Courcelles d'aujourd'hui, 30 francs derrière l'Observatoire, près la barrière Saint-Michel. Il valait 110 francs dans

la rue de la Chaussée-d'Antin, 150 francs dans la grande rue du Roule (faubourg Saint-Honoré), 380 francs au faubourg Montmartre, 450 francs rue de l'Université, près la rue de Bellechasse et 620 francs dans la rue des Filles-Saint-Thomas.

De 1790 à 1890 la hausse des maisons s'est poursuivie; mais nous ne pouvons mettre en regard des vingt arrondissements du XIXe siècle le Paris de Louis XV qui en contenait à peine dix. Seuls, ces dix premiers arrondissements, auxquels se bornait le chef-lieu du royaume et desquels proviennent exclusivement nos renseignements sur la *propriété bâtie* peuvent être assimilés au chef-lieu de notre République. Dans ces arrondissements, en 1890, le prix moyen d'un immeuble était de 260.000 *francs-or*, c'est-à-dire 1.300.000 francs-papier actuels. C'est donc à ce chiffre de 1.300.000 francs qu'était montée notre construction de 400.000 francs du XVIIIe siècle; mais, on ne saurait trop y insister, cette construction est toute différente; Paris se rebâtit sans cesse.

Restent les dix arrondissements excentriques qui, au moment de la Révolution, étaient en dehors de la capitale. Ils renfermaient, en 1890, 55.000 maisons évaluées à 66.000 *francs-or* soit 330.000 *francs-papier*, chacune. Celles-ci composaient cette ceinture de banlieue, moitié rurale, moitié urbaine, dont la propriété ne pouvait se classer ni parmi les villages, ni parmi les villes de province. Si toutefois nous l'assimilons à ces dernières, on les vendait, au XVIIIe siècle, 72.000 francs de notre monnaie; nous les trouverons donc quatre fois et demie plus chères.

En comparant les 14.000 maisons du Paris de Henri III aux 20.000 du Paris de Louis XIV, aux 26.000 du Paris de Louis XVI, et aux 83.000 du Paris de 1890, et en tenant compte de leur valeur respective, telle que nous nous sommes efforcés de la déterminer, on remarque que le Paris de la troisième République — terrain compris — valait il y a

trente-cinq ans, deux fois et demie celui de Louis XVI, huit fois celui de Louis XIV et cinquante fois celui de Henri III.

La propriété urbaine est donc, de toutes les formes de la richesse, celle qui s'est le plus développée depuis le moyen âge et depuis les temps modernes, parce que les maisons des villes, de Paris surtout, ont augmenté à la fois en nombre et en valeur. Les heureux détenteurs de ces parcelles du territoire national ont été exceptionnellement favorisés par le sort. La propriété rurale vient ensuite : elle a crû ainsi en valeur, parce que l'hectare cultivé se vend et se loue beaucoup plus cher que jadis et qu'il y a, dans l'intérieur de nos frontières, une quantité beaucoup plus grande d'hectares cultivés qu'il n'y en avait au XVIe ou au XVIIIe siècle.

Il nous reste à voir ce que ces diverses propriétés sont devenues depuis 1914, et quelles ont été pour elles, ainsi que pour la fortune mobilière, les conséquences du changement de monnaie et de l'évolution des prix.

CHAPITRE XI

LA FORTUNE ACTUELLE ET LES REVENUS DES FRANÇAIS DEPUIS LA GUERRE DE 1914

Dans les chapitres qui précèdent nous avons marché sur un terrain solide, en cherchant à pénétrer et à découvrir un passé immuable. Dans ce dernier chapitre, il nous faut poser un pied timide sur un terrain mouvant, en étudiant un présent agité, soumis à des influences contraires, dominé par des phénomènes obscurs sur lesquels les renseignements et les chiffres font défaut. C'est dire que l'on ne peut dégager aucune conclusion ferme, moins encore augurer l'avenir, à peine oserait-on risquer quelques hypothèses que les faits, d'une année à l'autre, se chargeront de vérifier... ou de démentir.

Les prix ayant plus que quintuplé en France depuis quatorze ans, c'est la preuve que le peuple français, *pris en bloc*, a quintuplé sa dépense; car il consomme, en quantité, autant de produits et de marchandises, bien qu'il les paye cinq fois plus cher.

Et, quoique sa dépense ait ainsi quintuplé, ce même peuple a pu faire, dans le même temps, assez d'économies pour prêter à son gouvernement deux cent quatre-vingts milliards, tandis que la guerre qui le décimait, en fauchant le cinquième peut-être de sa population adulte et productive, l'appauvrissait en même temps d'une masse énorme de richesse,

mobilière ou foncière, en accumulant les ruines sur son sol.

Quel a été *le mécanisme* de ce phénomène dont les causes nous sont connues? Quelles ont été surtout ses conséquences sociales? Nul gouvernement despotique n'eût pu se flatter de réussir à coups de décrets, ni même à coups de fusils, ce qu'une évolution quasi fatale — la hausse des prix — a engendré de bénéfices pour les uns et de pertes pour les autres. Ce transfert de biens, quoique douloureux est demeuré pacifique, lentement et silencieusement accompli. Il n'a pas suscité de révolte; l'ordre n'a pas été troublé; la rue n'a vu se dérouler aucune scène de violence. C'est que la force des choses, mille fois plus puissante toujours que la force des lois, s'est ici manifestée par le jeu de l'offre et de la demande, tant pour la main-d'œuvre que pour les marchandises, aussi bien pour les travailleurs qu'elle a enrichis que pour les capitalistes qu'elle a dépouillés.

Une évolution sociale, résultant d'un bouleversement des prix, n'est pas chose nouvelle dans notre histoire; le lecteur a pu voir au cours de ce volume, maints exemples de « révolutions pécuniaires », soit que la hausse des salaires, au xve siècle, après l'effroyable dépopulation de la guerre de Cent ans, ait favorisé les ouvriers urbains ou ruraux d'une heureuse période d'aisance; soit au contraire que la multiplication, au xvie siècle du nombre des habitants ait amené l'effondrement des prix du travail, réduits de moitié en un siècle.

Cette même époque de la Renaissance vit l'avènement de la bourgeoisie foncière, par suite de la hausse des terres, coïncidant avec le désastre des rentiers à revenu fixe, ruinés par la baisse de la livre-tournois. Ce n'est pas, cette fois, l'excessive abondance des métaux précieux qui a déterminé l'avilissement de notre franc, puisque l'or et l'argent ont disparu de nos bourses; mais ce n'est pas non plus la substitution à la monnaie métallique des billets de crédit dont la Banque de France soigne la confection, et le cours

forcé de ces billets, qui ont amené la baisse du franc évalué en marchandises.

Je ne crois pas qu'il faille attribuer une grande importance aux cinquante-deux milliards de circulation fiduciaire, succédant aux six milliards de 1914, *au point de vue du crédit de la France dans le monde,* c'est-à-dire de la valeur internationale du franc. A coup sûr ces cinquante-deux milliards de billets, dont trente-six n'étaient gagés, ni par l'encaisse métallique, ni par le portefeuille commercial, mais seulement par la signature de l'Etat, sont une grosse dette, ou mieux une grosse créance de la Banque sur l'Etat, une créance qui transforme, en fait, le billet privilégié en *billet d'Etat,* parce qu'il est clair comme le jour que lorsqu'une banque, au capital de 200 millions de francs, a parmi ses débiteurs, un client dont le découvert chez elle monte à 36 milliards, il est clair que la solidité de la signature de cette banque dépend *exclusivement* de la solvabilité de ce client exceptionnel.

Seulement, si l'Etat, c'est-à-dire la France, ne devait pas autre chose que ces 36 milliards de billets de banque, cette dette, comparée à la richesse de la nation, ne ferait peut-être pas perdre au billet plus de 10 ou 12 pour 100 à l'étranger.

Certes, pour nos aïeux immédiats, une pareille charge eût été insupportable ; sous son poids leurs finances eussent été totalement écrasées. Mais la fortune publique avait augmenté, depuis le commencement du XIXe siècle, dans des proportions que nul n'aurait pu imaginer, puisque le total d'émission des assignats de la Révolution, qui semblait fabuleux en 1796, n'était pas supérieur en capital à la dette publique de 1913, dont nous payions alors allègrement la rente.

Si l'on songe que la liquidation des deux invasions de 1814 et de 1815, y compris le paiement de l'indemnité de guerre aux alliés, représenta pour la Restauration — de 1815 à 1819 — le débours d'une somme de 1.100 millions-

or de l'époque — en francs-papier de 1927, quelque 8 milliards 300 millions — que lorsque le gouvernement de Louis XVIII parla de faire, en 1816, un emprunt de 300 millions — environ 2.250 millions de notre monnaie — le banquier Laffitte déclara qu'il était impossible de trouver une pareille somme, et qu'en effet tout ce que purent financer les maisons Baring, de Londres, et Hope, d'Amsterdam, ne passa pas 200 millions, on mesure le chemin parcouru par les chiffres en cent ans.

N'oublions pas que l'encaisse métallique de la Banque de France, en 1848, était seulement de 59 millions, que le cours forcé, établi par un décret du gouvernement provisoire limitait l'émission des billets au maximum de 350 millions — ou 2.625 millions actuels. — L'on était loin encore de notre « plafond » de 59 milliards, lors du cours forcé de 1870 à 1876, à l'époque des emprunts de la libération du territoire, lorsque l'émission de la Banque était bornée par la loi à 2.400 millions-or — soit 12 milliards-papier d'aujourd'hui — il y a cinquante ans.

Même évalués en or — c'est-à-dire réduits au cinquième de leur chiffre nominal — nos débours actuels sont la preuve d'un immense accroissement de richesse réelle, durant les cinquante dernières années. Toutefois la perte fut proportionnée au gain antérieur ; plus la production était intense sur le globe, plus son arrêt subit était ruineux. Nous remarquerons ici que la hausse des prix — ou, si l'on veut la baisse du pouvoir d'achat de la monnaie — *ne fut pas d'abord une conséquence de la baisse du change* ; ce serait plutôt le contraire ; en tous cas le renchérissement de toutes choses a de beaucoup précédé l'avilissement du franc.

En 1916, en 1917, après deux et trois ans de guerre, lorsque déjà cette cherté, signe de prospérité chez les neutres, mais cause de misère chez les belligérants, sévissait cruellement, la livre sterling valait de 27 à 28 francs et le dollar 5 fr. 80 — au lieu du pair de 25 fr. 25 et 5 fr. 18 — pertes d'environ 12 p. 100 qui n'avaient rien d'anormal,

même vis-à-vis de l'Angleterre, puisqu'il était naturel que l'Angleterre, n'ayant pas à supporter la guerre sur son territoire, fût moins touchée; surtout que telles charges accablantes pour nous ou pour l'Italie — le charbon et les frets maritimes — étaient pour nos alliés anglais, un profit.

Il est certain que les prix ont haussé avant que le change ne baissât — à partir d'avril 1919 — puisque dès avril 1916, trois années plus tôt, les prix *avaient plus que doublé*, comparés à ce qu'ils étaient en avril 1914.

Doublés en moyenne, s'entend, puisque certaines marchandises avaient quintuplé, comme l'alcool — demande des poudreries — d'autres avaient quadruplé comme le riz, les pommes de terre, le papier-journal — il arriva à coûter 8 fois plus qu'avant-guerre — d'autres avaient triplé, telles le lin — qui venait naguère de Russie — le vin — réquisition de l'armée — le poisson commun : la pêche côtière était interdite, le périscope d'un sous-marin eût pu s'embusquer derrière les bateaux à voile et les chalutiers à vapeur pêchaient des torpilles au lieu de poisson — le charbon : la plupart des mines françaises étaient au pouvoir de l'ennemi.

Parmi les objets qui avaient simplement doublé, on peut citer le sucre, les œufs, le beurre, les lapins, le drap — nous n'avions plus que le quart de nos importations de laine. — La viande de boucherie, la volaille, le pétrole, le coton brut; les chaussures, n'avaient haussé que de 50 pour 100. Enfin quelques prix étaient demeurés stationnaires, soit parce qu'ils étaient artificiellement maintenus à leur cours d'avant-guerre, comme celui du pain; soit, comme celui du gaz à Paris, parce que la Société exploitante perdait 20 millions par an, garantis par la Ville; soit, comme les loyers, parce que les mobilisés étaient dispensés de payer leur terme et que la loi avait suspendu, en fait, au profit de la généralité des locataires, le droit de propriété dans les villes.

Cette diversité même, dans la hausse du temps de guerre, prouve qu'elle avait, pour chaque marchandise, une cause

tenant à la demande et à l'offre particulière qui en était faite. C'était *une hausse des marchandises, ce n'était pas une baisse du franc* ; puisque le franc continuait à s'échanger à Paris, à Londres ou à New-York, contre des livres ou des dollars, sinon au même taux qu'en 1914, du moins avec une perte au change insignifiante.

Peu importe que le maintien du change français ait tenu à des causes spéciales ; le fait est que, pour le Français, tandis que *tout* avait doublé ou triplé de prix, les monnaies anglaises ou américaines ne lui coûtaient pas plus cher ; et il en pouvait acheter librement, puisque c'est seulement par la loi du 3 avril 1918, sept mois avant la fin des hostilités, que cet achat fut interdit ou plutôt soumis, pour les particuliers non commerçants, à certaines restrictions.

Depuis 1919, au contraire, *il n'y a pas hausse des marchandises, il y a seulement baisse du franc.* L'ensemble des marchandises est revenu à son cours mondial. Si les prix français, *calculés en or*, sont plus de cinq fois supérieurs à ce qu'ils étaient en 1913, c'est-à-dire qu'en prenant le nombre 100 pour base des prix d'avant-guerre, si la moyenne actuelle des prix dépasse 500 francs-papier, cela tient à ce que l'or aussi a perdu de sa puissance d'achat. En effet, les prix exprimés en or sont présentement en Angleterre et aux Etats-Unis supérieurs de 40 et 47 pour 100 pour le gros, de 76 et 68 pour 100 pour le détail, à ce qu'ils étaient en 1913. Cette baisse de l'or n'a rien de définitif ; elle peut n'être que passagère et l'agglomération exceptionnelle de ce métal dans un petit nombre d'Etats peut, à elle seule, lui faire perdre, dans ces Etats, une partie de sa valeur relativement aux marchandises.

Mais, pour le moment, cette baisse de l'or a pour conséquence paradoxale d'augmenter encore la baisse du franc-papier, puisque ce franc, comme toutes les autres monnaies de crédit, s'évalue en un dollar-or déjà déprécié *par rapport aux marchandises.*

Aux Etats-Unis, en Angleterre, 1.000 dollars ou livres sterlings d'aujourd'hui n'en valent plus que 660 de 1913 ; les rentiers ont perdu le tiers de leur revenu — jusqu'ici du moins puisque le fait peut n'être que temporaire. — Il faudrait donc 1 fr. 50 cent. *or*, pour obtenir autant de marchandises qu'avec un franc avant-guerre, et, comme le franc-papier vaut cinq fois moins que le franc-or, il faudrait 7 fr. 50 papier... s'il y avait une exacte parité des prix chez toutes les nations.

Par un mécanisme singulier, c'est cette baisse de la monnaie qui nous a permis de financer puis de liquider la guerre. Ce mécanisme s'est créé tout seul ; un homme d'Etat qui l'eût imaginé eût été conspué, un théoricien qui l'eût proposé se fût couvert de ridicule ; en tout cas personne de prime-saut et par voie de contrainte n'eût pu le faire fonctionner. La chose s'est faite insensiblement et par un assentiment universel mais inconscient.

On a beaucoup raillé les économistes parce qu'ils avaient dit qu'une guerre, faute d'argent, ne pourrait pas durer plus de quelques mois ; et en effet ils n'avaient pas prévu, ils n'auraient pas cru possible, cette colossale opération de crédit : *l'enrichissement des Français par les emprunts de la France*. La formule était la suivante : offrir *en vente* ce qui, si *on le donnait*, ne *serait pas accepté* ; créer une valeur par l'achat même qui en serait fait.

Du moment que la monnaie métallique avait disparu, que l'on était au régime du papier, de quel papier fallait-il se servir ? En pareille occurrence, les Etats besoigneux — la France au temps de la Révolution — émettaient directement, ou par l'intermédiaire d'une banque, du papier-monnaie qui ne tardait pas à perdre toute valeur ; non pas tant parce qu'il était répandu à profusion que parce que l'Etat, en le créant à son gré, en imposait l'usage. Mais si, au lieu de leur faire prendre ce papier de force, l'Etat proposait aux citoyens de l'acheter, en s'engageant à payer aux porteurs l'intérêt de

la somme déboursée par eux pour l'acquérir ? Dès lors, le papier-monnaie que l'opinion eût repoussé sous la forme « billet de banque », fut recherché sous la forme « bon de la Défense Nationale », ou « titre de rente perpétuelle ». Et c'est justice.

Les inflationnistes eurent beau dire que l'Etat, qui vendait ces bons ou ces titres, en paiement desquels les particuliers lui versaient des billets de banque, troquait du papier contre du papier; que le papier qu'il recevait était improductif, tandis que celui qu'il donne lui coûte de gros intérêts; que, si le public a confiance dans la signature et la parole de l'Etat pour payer les intérêts de ce « papier-rente », ou de ce « papier-bon de la Défense », il aurait tout autant de confiance dans ce « papier-billet de banque ». Les inflationnistes commettaient une grosse erreur.

L'inflation dépendait du bon plaisir d'un seul. Mais dans l'émission d'un bon ou d'un titre par l'Etat, il y avait contrat. Et ce libre contrat des citoyens-acheteurs et de l'Etat-vendeur, suffisait pour conférer au titre et pour maintenir aux billets, la valeur sur laquelle les deux parties étaient d'accord. Si l'Etat français au lieu d'émettre pour 280 milliards de titres de rente ou de bons de diverse sorte, avait fait émettre par la Banque une somme identique de billets, *s'il avait vendu la monnaie en la créant, au lieu de l'acheter en l'empruntant, le billet serait tombé à rien et nous aurions fait banqueroute.*

Chacun en convenait, mais où trouver des prêteurs bénévoles assez riches pour fournir à l'Etat ces centaines de milliards, précisément lorsque le pays était envahi, jonché de ruines, que sa production était paralysée et que ses facultés d'épargne, estimées à 3 ou 4 milliards par an durant la paix, devaient être forcément taries par la crise affreuse qu'il traversait ?

C'est ici que la révolution des prix a joué son rôle : elle a fourni aux prêteurs l'argent qu'ils n'avaient pas et qu'autre-

ment ils n'eussent pu avoir. La hausse a certainement enrichi tous les vendeurs : vendeurs de travail, ouvriers de ville ou de campagne, vendeurs de marchandises, producteurs ou intermédiaires. Pour ceux-ci, grands ou petits, avant la guerre, qu'ils fussent industriels ou commerçants, un mouvement, *ininterrompu depuis soixante ans* les forçait à réduire sans cesse la marge de leurs gains. A mesure que le progrès multipliait l'offre, la production et la concurrence, il fallait accroître sans cesse son chiffre d'affaires pour conserver le même bénéfice; les bénéfices représentaient par conséquent une portion de moins en moins forte des objets fabriqués ou vendus.

Un *phénomène inverse* s'est produit à partir de 1914 : les nouveaux milliards créés par l'Etat ou, si l'on veut, distribués par lui en échange des munitions et du matériel de guerre, ne correspondaient à aucune marchandise nouvelle. A force de répandre à flots sur le marché un argent dont la contre-partie manquait, puisqu'aucun particulier n'achetait un char d'assaut, un avion de bombardement ou même une simple grenade, il s'établit un déséquilibre entre cet argent qui grossissait sans cesse et le stock des marchandises consommables qui, lui, n'augmentait pas. Les milliards nouveaux se portèrent donc, pour se satisfaire, sur la masse réduite des marchandises anciennes.

La demande étant partout et pour toute chose supérieure à l'offre, le détenteur de n'importe quel objet, sollicité par l'acheteur, avait carte blanche pour fixer presque à son gré le prix de vente et n'y manquait pas; de sorte qu'à chaque transaction, à chaque passage d'une main dans l'autre, les vendeurs, non contents de profiter de la plus-value ambiante que matières premières, denrées agricoles ou objets manufacturés acquéraient naturellement par leur rareté, accéléraient encore cette hausse par la majoration du bénéfice qu'ils se réservaient.

Or ces « vendeurs », c'était la nation presque entière,

puisque la généralité des citoyens d'un Etat, depuis le plus humble des prolétaires qui vend son travail, jusqu'aux capitalistes les plus fortunés, sont, plus ou moins directement, intéressés à la vente de quelque chose. Il est vrai qu'en temps normal chacun est également acheteur; mais, depuis le 1er août 1914, un acheteur gigantesque était intervenu sur le marché : l'Etat, qui avait à sa charge exclusive une partie de la nation française — depuis la déclaration de guerre jusqu'au 11 novembre 1918, la France a mobilisé 8.140.000 hommes pour l'armée et 215.000 pour la marine — ayant à nourrir, habiller, loger, éclairer, équiper, soigner, etc., les millons d'hommes sous les drapeaux, ayant de plus à leur fournir des armes et des engins de guerre.

Cet acheteur universel, qui consommait ainsi des centaines de millions par jour, ne revendait rien, puisqu'il ne produisait rien, que des éclats d'obus, des gaz et de la fumée. Il n'offrait en vente que des bons de la Défense Nationale et des titres de rente. En effet, tout de suite, il avait manqué d'argent et avait dû emprunter. Et les citoyens, enrichis, lui avaient prêté d'autant plus volontiers qu'ils trouvaient ainsi un emploi fructueux des francs de papier qu'ils encaissaient.

D'autant que le total de cette nouvelle richesse allait s'enfler prodigieusement, par une sorte de *réappréciation générale* de la fortune française, du moins de la portion de cette fortune dont le revenu avait augmenté, qui allait se capitaliser sur la base de ces profits nouveaux. C'est ainsi que les fonds de commerce passèrent de mains en mains à des prix sans cesse grandissants. Le ministre des finances a cité à la tribune quelques exemples, fournis par l'administration de l'Enregistrement, des plus-values réalisées lors de la cession de fonds de commerce : un établissement vendu une première fois, en 1919, 75.000 francs, est revendu en 1921, 370.000 francs, puis, en 1922, 900.000 francs. Un autre établissement, vendu 80.000 francs en 1921, est revendu dans les derniers mois de 1922, 250.000 francs. Un autre encore,

vendu trois fois en 1919 et 1920, 200.000, 300.000 francs et 800.000 francs, etc.

La propriété foncière rurale bénéficia largement de cette hausse. *Dès le milieu de l'année 1918,* il avait été créé en France pour 74 milliards de « valeurs mobilières » nouvelles : 31 milliards de trois emprunts en rente perpétuelle souscrits depuis la guerre, 20 milliards de bons de la Défense, 21 milliards d'augmentation du total des billets de banque ; toutes ces sommes n'étaient, et ne pouvaient être, que la cristallisation des économies ou des gains réalisés dans les quatre années précédentes, et la presque totalité était entrée dans les caisses de l'Etat.

Mais elle n'y était pas entrée directement. Beaucoup de biens immeubles avaient changé de propriétaires ; nombre de cultivateurs avaient acheté de la terre avec les milliards que leur avait soudain procuré les prix triplés et quadruplés de leurs bœufs, de leurs porcs, de leur bois, de leurs vins ; les viticulteurs avaient réalisé, en une seule année, tous frais payés, avec la récolte 1917, près de trois milliards de profit supplémentaire à celui des années d'avant-guerre. De leur côté, des possesseurs de fermes à longs baux, incapables d'équilibrer leur budget en présence de la cherté croissante, se trouvèrent heureux de transformer la terre, qui ne leur donnait pas de quoi vivre, en un capital mobilier deux ou trois fois supérieur à ce que cette terre valait précédemment.

Cette mobilisation de la terre, transférée, parfois, à de nouveaux riches qui voulaient dégonfler leur portefeuille de valeurs, le plus souvent à des maîtres ruraux qui la faisaient valoir par leurs mains, a certainement accru la propriété paysanne ou semi-paysanne. Loin de ralentir le mouvement, la dépréciation du franc à partir d'avril 1919 ne fit que l'accentuer. Elle accéléra la hausse des terres, dont le capital augmenta plus que le revenu, comme il arrive pour toutes les valeurs en hausse. De sorte qu'il y avait plus de profit à vendre qu'à louer. Surtout qu'en matière de place-

ments mobiliers, l'intérêt élevé des nouveaux emprunts émis ou garantis par l'Etat offrait au propriétaire foncier la perspective attrayante d'augmenter immédiatement ses recettes.

Cependant, si la nation ne s'était pas endettée, elle n'aurait pu ni soutenir la guerre, ni en réparer les ruines, puisqu'elle a dû seule y pourvoir. Et si le franc d'ailleurs n'avait pas baissé, les particuliers n'auraient pas pu prêter à l'Etat, puisque cette dépréciation du franc a été la cause même de l'inflation des bénéfices, des salaires et des capitaux fonciers, qui a créé les disponibilités des prêteurs. Il y a eu là un enchaînement paradoxal en apparence : l'Etat en empruntant, dépréciait le franc et, à son tour, le franc, multiplié par sa dépréciation même, permettait à l'Etat de contracter des emprunts.

Le crédit n'a pas manqué à l'Etat, mais il a coûté cher; si cher que beaucoup de capitaux anciens ont été partiellement détruits par la baisse de la monnaie. Très inégalement d'ailleurs, au regard de ceux qui en ont fait les frais; ce qui, une fois de plus, a prouvé qu'il est plus facile de rendre tous les Français égaux devant la loi, que devant la bourse; c'est-à-dire devant les fluctuations incoercibles et le changement de rapport des « valeurs » entre elles.

En effet le franc, qui s'est déprécié pour tout le monde, ne s'est pas multiplié pour tout le monde : les revenus *fixes ou à peu près fixes* de la plupart de nos anciennes valeurs mobilières, ont lamentablement justifié cette qualité de fixité que l'on prisait naguère; ils sont demeurés identiques en « francs », tandis que le franc perdait peu à peu les quatre cinquièmes de sa puissance d'achat. Et non seulement nos anciennes obligations les mieux gagées, rapportant 3 et 4 pour 100, ont baissé d'un tiers ou de moitié en capital, mais, parmi les actions les plus solides et les plus prospères, le plus grand nombre, chemins de fer, compagnies de navigation, de transports urbains, de gaz, grandes usines métallurgiques

même, sont cotées bien plus bas en francs-papier qu'elles ne l'étaient avant la guerre en francs-or.

Le prélèvement de l'impôt, cruel bien que nécessaire, y a joué son rôle. Pour ne citer qu'un exemple, choisi parmi celles des valeurs à change qui semblent avoir le mieux supporté la révolution monétaire, l'action du canal de Suez touchait en 1913 un dividende brut de 180 francs-or, réduits par l'impôt de 15 fr. 95 par titre à 164 francs net. Elle recevait l'an dernier 850 francs-papier, ramenés par l'impôt à 600 francs, qui valaient exactement 120 francs-or au lieu de 164.

Evalués en or, les dividendes distribués par la plupart des *valeurs françaises* accusent naturellement une baisse beaucoup plus forte : pour les chemins de fer elle est des trois quarts : 2 dollars 25 et 2 dollars 65 sur l'Orléans et le Paris-Lyon-Méditerranée au lieu de 10 dollars 32 et de 10 dollars 15 en 1913, 2 dollars 80 sur le Nord au lieu de 12 dollars 60 en 1913, et de même sur les autres réseaux; pour la Banque de France 14 dollars 25 et pour le Crédit Lyonnais 2 dollars 80 au lieu de 56 dollars 10 et de 11 dollars 30 en 1913. Des calculs identiques peuvent être faits pour les compagnies d'assurances, d'eaux, de gaz, pour des journaux, des fabriques, usines et industries diverses.

Il est clair que ceux dont le revenu n'a pas quintuplé *nominalement* ont perdu et c'est le cas de tous les prêteurs hypothécaires, des rentiers viagers, des retraités, des pensionnés, des assurés et en général de tous les obligataires. Avant la guerre, la fortune mobilière des Français pouvait monter à 110 milliards-or, dont 26 pour la rente française au pair, 59 milliards correspondant à l'impôt annuel de 4 0/0 prélevé sur le revenu des valeurs soumises au fisc et 25 milliards environ de fonds d'Etat et titres étrangers possédés en France par nos concitoyens.

Dans ce dernier chiffre, les fonds russes figuraient pour 13 ou 14 milliards; les valeurs de pays neutres, prêtées au Trésor

par leurs détenteurs français durant la guerre, rachetées par lui et négociées sur les places étrangères représentent en capital nominal, deux milliards payés aux particuliers — le profit réalisé par l'Etat sur ces titres n'étant pas entré dans les poches privées. — Beaucoup de pertes ont été éprouvées par les capitalistes français sur le Turc, les Balkaniques, le Mexique, tandis que les capitalistes anglais, qui possédaient avant-guerre plus de cent milliards de francs au dehors, étaient surtout intéressés dans les affaires américaines, canadiennes, argentines et autres également prospères.

Ils en ont tiré d'importantes ressources : l'*United States Steel Corporation* — *vulgo* le trust de l'acier aux États-Unis — fait connaître tous les six mois le nombre de ses actions répandues dans les différents Etats du globe ; les Anglais en détenaient 900.000 en 1914, 200.000 en 1919 et 147.000 en 1924 ; les Français en possédaient *neuf fois moins*, 100.000 en 1914, réduits à 52.000 en 1919 et à 25.000 en 1924.

Quel peut être, à l'heure actuelle, l'avoir des Français en valeurs étrangères? Parmi celles qui circulent en France, les unes, *abonnées au timbre*, dont la liste est publiée deux fois par an par le service de l'enregistrement, représentent : 1° pour les actions, un capital *nominal* de 6 milliards et demi, quadruplé par la hausse des changes, soit 26 milliards de francs-papier, et 2° pour les obligations, une valeur réelle de 5 milliards. De ces 31 milliards, les Français ne possèdent probablement pas plus de 60 pour 100, mais ils possèdent en outre des valeurs déposées dans des banques de divers pays, qui compensent vraisemblablement la somme de 12 milliards et demi de francs-papier que les étrangers peuvent détenir en valeurs cotées aux bourses françaises. A ces 31 milliards s'ajoute le capital des *valeurs non abonnées*, et connues du fisc parce qu'elles payent chaque année la taxe de 25 pour 100 du dividende, qui correspondait l'an dernier à un revenu de 1.500 millions ou 30 milliards de

capital. Cette portion de la fortune mobilière représenterait donc, en totalité, 61 milliards.

Quant aux valeurs françaises, l'administration des Finances en estime le montant, *en capital*, à 314 milliards, dont 221 de Fonds d'Etat ou garantis par l'Etat et 92 milliards d'actions et d'obligations de toutes sortes, cotées ou non cotées en Bourse; ces dernières correspondant aux 58 milliards-or d'avant-guerre, qui sont, comme on l'a dit ci-dessus, bien loin d'avoir *quintuplé* pour atteindre une valeur équivalente à celle de 1913. De même les 221 milliards nominaux de fonds d'Etat ou assimilés sont-ils, pour la plupart au-dessous de leur *taux d'émission*, lui-même très inférieur à la valeur au pair. Si nous prétendons les apprécier toutes *au cours actuel*, nous ne pouvons compter les fonds d'Etat pour plus de 200 milliards; encore est-ce en escomptant une certaine hausse probable à bref délai, et le total de la fortune mobilière française ressortirait ainsi à 354 milliards, tandis que les 110 milliards-or de 1913 devraient s'être transformés en 550 milliards de francs-papier en 1927, pour qu'il y eût au moins parité d'une date à l'autre.

Les mêmes observations s'appliquent à la propriété foncière. Le lecteur qui a noté les prix, *chiffrés par nous dans les chapitres qui précèdent* en francs-papier pour l'année 1913, a déjà pu constater que les moyennes ainsi obtenues sont très supérieures aux chiffres actuels. Il est vrai que les maisons de Paris surtout, n'ont pas obéi à la loi de l'offre et de la demande. Rien ne prouve d'ailleurs que, si cette loi eût joué librement, les loyers eussent quintuplé dans notre capitale. Maîtres absolus de leurs immeubles, les propriétaires eussent porté les loyers à un taux qui leur eût paru équitable en raison de la hausse des réparations, des impôts, de la cherté de toute chose; mais il n'est pas certain que la majorité des locataires auraient été capables de payer ces loyers majorés et beaucoup d'immeubles seraient restés vides; de sorte qu'il eût fallu les bailler à petit prix pour en tirer un revenu.

L'Etat n'a pas osé risquer l'expérience ; les évictions trop nombreuses eussent paru brutales et ne se seraient pas accomplies sans troubles ; il a préféré investir les occupants du 1er août 1914 d'une sorte de propriété temporaire et se charger d'arbitrer passagèrement le montant des loyers. La propriété bâtie vit ainsi depuis quinze ans sous un régime qui, sans l'avoir aboli en droit, en a suspendu l'exercice, sauf un certain nombre d'exceptions admises par une législation vacillante. C'est ainsi que les loyers commerciaux sont diversement réglementés par la loi, de même que les loyers des constructions nouvelles. La statistique officielle ne peut ici servir de base : en 1891, l'administration attribuait aux 8.926.000 maisons existant sur le territoire français une valeur locative de 2.600 millions ; en 1911, avec 500.000 maisons de plus, la valeur globale était de 3.288 millions. Le chiffre de 1927 devrait être cinq fois plus fort — 16 milliards et demi environ — tandis que le fisc ne l'évaluait, en 1925, qu'à 3 619 millions de francs-papier. Les usines au nombre de 137.000 en 1911 et de 165.000 en 1925 n'étaient majorées, d'une date à l'autre, que de 324 à 526 millions.

Mais le ministère des Finances n'hésite pas à reconnaître que l'augmentation effective des loyers est de 250 pour 100 et celle des usines de 300 pour 100, et, dans un rapport destiné à établir la capacité de paiement de la France vis-à-vis de l'Amérique, il estimait à 10.308 millions le loyer actuel de la propriété bâtie, maisons et usines comprises.

Quant à la propriété non bâtie, bien que ses détenteurs fussent libres d'en tirer parti à leur guise, elle a surtout profité aux exploitants. Il y a même eu, dans ce domaine, de véritables spoliations : des métayers, profitant de la hausse du bétail, pour se séparer des propriétaires en leur réclamant la totalité de cette « plus-value » — parfois égale à la valeur du fonds, souvent supérieure au revenu totalisé des dix années précédentes — tandis qu'en équité cette *plus-value* n'était que la dépréciation du franc. Et la Cour de Cassation,

infirmant les arrêts des cours d'appel — comme celle de Toulouse — qui avaient osé, par des compromis, tempérer cette rigueur, a proclamé l'identité du franc-or et du franc-papier, base de notre monnaie légale et de nos finances.

Seulement cette doctrine se retourne contre nous à l'étranger, où des débiteurs narquois nous déclarent à leur tour que le franc vaut toujours de l'or, en France ; à preuve les condamnations sévères par nos tribunaux des particuliers coupables d'avoir vendu l'or plus cher que ne l'achète la Banque de France ; laquelle continue de faire figurer en son bilan hebdomadaire les billets en contre-partie de l'encaisse métallique, *les francs-papier du passif au pair des francs-or de l'actif.*

Pour se garantir, dans le présent comme dans l'avenir, des fluctuations de la monnaie, les propriétaires fonciers sont revenus aux coutumes du moyen âge, ils ont stipulé des fermages en nature — blé ou viande — mais, si le quintal de froment, qui valait 26 francs-or avant guerre, a largement sextuplé de prix — il a même atteint l'an dernier le cours de 230 francs — la propriété est très loin d'obtenir en 1927 le même nombre de quintaux qu'elle obtenait en 1913, c'est-à-dire deux quintaux à l'hectare correspondant à une cinquantaine de francs pour la moyenne de la terre labourable. Celle-ci n'a guère réalisé *jusqu'ici*, en francs, qu'une augmentation de 350 pour 100 dans son ensemble. Mais, comme beaucoup de baux anciens sont à peine expirés, il est vraisemblable d'admettre que le mouvement de hausse n'est pas terminé.

Nous avons dit, au commencement de ce chapitre, qu'il se consommait, en quantité, autant de produits qu'il y a quinze ans par le peuple français, *pris en bloc*, et cela est vrai ; mais, dans ce bloc, la part de chaque groupe a changé. Celle de la classe bourgeoise a diminué, celle de la classe populaire a augmenté. La « poule au pot » du dimanche, souhaitée par Henri IV sur la table paysanne,

figure aujourd'hui couramment sous la forme de poulets rôtis dans bien des fermes qui consomment la volaille qu'elles produisent ; tandis que le poulet a plutôt disparu chez les travailleurs intellectuels et généralement chez ceux qui manient la plume, plutôt que la bêche, la truelle ou le marteau.

L'indignation qu'a suscitée chez quelques-uns ce qu'ils ont nommé le « renversement des valeurs » vient de l'ignorance où ils sont de l'histoire des prix. Elle nous apprend que *l'argent est maître chez lui;* je veux dire que l'indépendance des prix, qui ne souffrent aucun joug et bravent toute autorité, s'étend au prix des hommes comme au prix des choses et au prix de tous les genres d'hommes, salaires ou appointements, bénéfices ou honoraires.

Il n'y a jamais eu, il n'y aura jamais *un rapport de justice* entre le travail et son prix, parce qu'on ne paie ni les gens, ni les choses à proportion de l'estime que l'on en fait, mais du besoin que l'on en a. Ces besoins changent avec les siècles : un bon professeur, au moyen âge, devait s'estimer heureux d'avoir la solde d'un bon arbalétrier ; il l'obtenait rarement autant qu'on en peut juger ; au contraire, un chevalier bien équipé se payait alors le même prix qu'un chef de bureau dans un ministère de 1913.

Si nous abordions le chapitre des traitements actuels, après avoir constaté que, de tous, celui qui a été le plus augmenté dans ces dernières années est l'instituteur, nous observerions qu'il est absurde de payer un maître d'école primaire autant et même plus qu'un professeur agrégé de lycée.

Or, quelque choquante que puisse être cette rémunération — et elle ne l'est pas plus d'ailleurs que celle du chef de rayon des grands magasins mieux payé que le maréchal de France — quelques disproportionnés à leurs mérites respectifs que soient présentement leurs appointements, il se peut que, loin de s'atténuer, cette disproportion augmente encore dans l'avenir au détriment du lycée et au profit de la maison

d'école, non pas sous des influences politiques, comme on pourrait le croire, mais par de vulgaires motifs économiques : s'il advenait simplement que l'on manquât de candidats pour remplir les postes d'instituteur rural dont il faut des dizaines de mille, tandis qu'il se trouverait assez de sujets distingués pour briguer, dans les grandes villes, les chaires peu nombreuses de l'enseignement secondaire.

Le prix des capacités humaines obéit aux mêmes règles mystérieuses que les autres prix : la hausse ou la baisse du travail de plume n'a pas eu pour corollaire à travers les âges la hausse ou la baisse du travail d'outil. Au début du xx[e] siècle la moyenne des emplois civils dépassait généralement les salaires ouvriers, tandis qu'autrefois les gages des petits employés étaient souvent inférieurs à ceux des compagnons de métier.

Il est possible que le rapport se fût de nouveau retourné en faveur de ces derniers, même sans la guerre, par le fait seul de l'instruction généralisée, qui perd sa valeur vénale en perdant son privilège de rareté. Un profit social, indirect, de la multiplicité des écoles eût été ainsi de rehausser le travail manuel. Il faut dans un Etat cent hommes de bras pour un homme de plume ; le marché des hommes de plume est donc cent fois plus étroit que celui des hommes de bras. Pour peu que l'offre y soit supérieure à la demande, le cours des hommes de plume fléchit, et ceux qui ne sont pas aussi des hommes de tête, c'est-à-dire les dix-neuf vingtièmes d'entre eux, se trouvent moins payés que les bons hommes de bras, ouvriers et domestiques.

Au cours du xix[e] siècle l'inégalité a beaucoup augmenté parmi les membres des professions libérales ; il s'est créé, en fait d'honoraires, des privilèges d'argent, des situations plus favorisées et, par rapport à l'ensemble de chaque corporation, plus exceptionnelles qu'il n'y en avait jamais eu naguère. Ces situations enviées avaient été créées, tantôt — celles des médecins ou des peintres — par une *aristocratie*

d'argent qui faisait enchérir leurs soins ou leurs œuvres; tantôt — celle des auteurs et artistes dramatiques — grâce à l'aisance nouvelle de la *démocratie* qui a multiplié la clientèle théâtrale; de sorte que les pièces à succès se jouent plus longtemps que jadis et rapportent par conséquent beaucoup plus; tandis qu'autrefois, avec le renouvellement rapide de l'affiche, un plus grand nombre d'ouvrages avaient forcément accès à la scène et personne n'y pouvait faire de très gros profits.

Si les intellectuels, quoique mieux traités par la guerre que les rentiers à revenu fixe, ont vu leurs ressources, provenant d'appointements ou d'honoraires, augmenter beaucoup moins que le franc ne baissait; s'ils souffrent par conséquent de cette baisse plus que les propriétaires fonciers, lesquels à leur tour ont eu des destinées très diverses suivant la nature — urbaine ou rurale — de leurs biens et la façon dont ils en jouissaient, par eux-mêmes ou par fermiers et locataires, il est certain que, *dans son ensemble*, la classe bourgeoise de 1913 a perdu depuis quinze ans une partie de son bien-être puisque le total de ses recettes, environ *triplées*, n'aurait pu faire face à des dépenses plus que *quintuplées*. Elle a dû forcément consentir à se restreindre.

Depuis la guerre le montant des successions déclarées est à peine doublé : il était de 174 milliards passif déduit — en 1910; il est maintenant de 343 milliards (chiffre de 1925). Même en faisant la part des fuites, provoquées par des taxes excessives, il est clair que la fortune, le *capital* français n'a pas suivi le mouvement des prix. Mais l'intérêt de ce capital n'entre que pour une faible part dans les recettes globales de la nation. Des 34 milliards qui formaient, l'an dernier, le total des sommes soumises à « l'impôt sur le revenu », 26 pour 100 seulement provenaient de ce qu'on est convenu d'appeler « la fortune oisive » — fermages, loyers, coupons et dividendes. — Les bénéfices industriels et commerciaux représentaient 31 pour 100, les traitements publics

et privés 34 pour 100, le reste se partageait entre les bénéfices des professions non commerciales, de l'exploitation agricole et des charges ou offices.

Or ces 34 milliards appartiennent exclusivement aux classes « riches » « ou aisées ». Sont exempts les revenus inférieurs, théoriquement à 7.000 francs, pratiquement à 10.000, 13.000 et davantage. Sur les 1.561.000 contribuables qui payaient cet impôt, l'an dernier, 333.000 seulement figuraient pour un revenu inférieur à 10.000 francs tandis que 766.000 composaient la classe des revenus de 10.000 à 20.000 francs. C'est que le *travailleur manuel* a nettement manifesté son refus de participer à ce genre d'impôt; si bien que, dans l'usine, où le comptable qui gagne 15.000 francs y est soumis, le contre-maître qui en gagne 17.000 y échappe.

Fiscalement, la chose est sans importance, mais au point de vue des recettes nationales, il est clair qu'aux champs ou à la ville, au comptoir comme à l'atelier, ce sont les produits du travail manuel qui forment aujourd'hui la plus grosse part parce que ce sont eux qui ont le plus augmenté, soit dans la catégorie des salaires fixes, soit dans les bénéfices de la petite exploitation agricole ou du petit patronat.

Ce gain du travail manuel a plus que quintuplé depuis la guerre; dans nombre de métiers il a sextuplé; tandis que les dépenses de l'ouvrier n'ont pas beaucoup plus que quadruplé. Son salaire ayant ainsi augmenté plus que sa vie ne renchérissait, il a pu améliorer son ordinaire, son costume ou son logement. Dans bien des villes où *le chiffre des habitants n'a pas varié*, où *celui des maisons est resté le même*, on ne trouve plus rien à louer. Si une population identique à celle d'il y a quinze ans, qui trouvait toujours des logements vacants, semble, dans les mêmes localités manquer de place, c'est que chacun prétend en avoir davantage, et combien il a raison! — Le logis populaire dans les villes est souvent une honte, c'est l'un des besoins les plus urgents de notre temps.

De même la majorité des « prolétaires » mangent mieux ; et c'est une des causes de l'augmentation excessive de la viande que personne ne se soucie plus des bas morceaux qui restent sans acheteurs. Bref ce que les Américains nomment le *standard of life*, ce qu'on regarde comme le « strict nécessaire », bien qu'il varie prodigieusement d'un pays à l'autre et d'une époque à l'autre, a sensiblement augmenté.

La hausse des salaires a permis aussi à la masse des travailleurs manuels de réaliser des économies. Un nouveau pas a été fait dans l'*embourgeoisement* de l'immense majorité des travailleurs par leur accession au capitalisme. Car le capital, qui s'est fort multiplié depuis cent vingt ans est appelé — loin de disparaître comme le croient quelques « communistes » — à grandir encore bien davantage en se démocratisant. Et le jour où la masse du peuple sera « propriétaire », elle aura vraiment acquis l'un des « superflus » les plus nécessaires à l'existence : la sécurité du lendemain. Tout cela ne se fera du reste ni par décrets, ni par grands sauts ni à grand bruit ; mais les transformations du monde futur seront, comme celles du siècle dernier, insensibles et silencieuses.

Une partie notable des milliards de rentes et de bons de l'Etat appartient aux travailleurs et c'est une base solide pour notre dette nationale, en même temps qu'un gage de stabilité sociale. Maintenant, quelle sera la durée de cette hausse des salaires due à la pénurie des bras? Pareil phénomène, qui ne fut pas sans précédent, comme on l'a vu au cours de cet ouvrage, était voué jadis à disparaître avec le retour de la prospérité.

Ce qui était nouveau, c'était la hausse dont nous avait gratifié le féerique XIXe siècle, c'était cette *révolution-bienfait* de 1840-1913 où, pour la première fois dans les annales de l'humanité connue, on avait vu augmenter à la fois la population et les salaires réels ; les hommes, quoique plus nom-

breux, étant plus riches et la main-d'œuvre gagnant, non par sa rareté, mais par la multiplication inouïe de ses produits qui enrichisssit la nation tout entière.

Aujourd'hui nous savons que notre richesse de papier est faite de nos dettes et que nos salaires enflés sont faits de nos morts; cependant si la guerre, en changeant notre monnaie, a créé des privations pour les uns en même temps que des jouissances pour les autres, la révolution des prix n'aura pas de conséquences sociales très durables. Les blessures d'argent peuvent suspendre ou retarder la marche du progrès; elles ne sont pas capables de dissocier une nation ni de modifier sa structure.

TABLE DES MATIÈRES

Pages.

LIVRE PREMIER

LE CAPITAL ET LA FORTUNE MOBILIÈRE

CHAPITRE PREMIER

Le Pouvoir de l'Argent

CHAPITRE II

Les Monnaies et la Livre-Tournois

CHAPITRE III

Les Valeurs mobilières et le Taux de l'Intérêt

CHAPITRE IV

Le Crédit et le Commerce de l'Argent

CHAPITRE V

Destruction des anciens Capitaux remplacés, au XIXe siècle, par des Fortunes beaucoup plus grandes

LIVRE II

LA TERRE ET LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

CHAPITRE PREMIER

La Propriété des Personnes — Le Servage

CHAPITRE II

La Terre au Paysan — Le Cens

CHAPITRE III

Droits des Maîtres primitifs — Revenus fonciers indirects

CHAPITRE IV

Les Fermages modernes

CHAPITRE V

Transformations du sol rural et anciens procédés agricoles

CHAPITRE VI

Valeur des Terres labourables (1200 à 1600)

CHAPITRE VII

Valeur des Terres labourables (1600 à 1800) des Prés, Vignes et Bois (1200 à 1800)

CHAPITRE VIII

Revenus des différentes Natures de Sol (1200 à 1900)

CHAPITRE IX

Prix et Loyers des Maisons au Moyen Age (1200 à 1600)

CHAPITRE X

Prix et Loyers des Maisons aux Temps modernes (1600 à 1900)

CHAPITRE XI

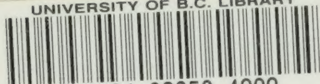
La Fortune actuelle et les Revenus des Français depuis la guerre de 1914

LA LIVRE TOURNOIS VAUT EN FRANCS-PAPIER DE 1927
(évalués au cinquième du franc-or de 1913)

Dates	Francs intrinsèques de 4 gr. 50 c. d'argent fin	Au pouvoir de ×	Francs-or de 1913	Au pouvoir de ×	Francs-papier de 1927
1200-1225	= 21.77	× 4.50	= 98	× 5	= 490
1226-1290	= 20	× 4	= 80	× 5	= 400
1291-1300	= 16	× 4	= 64	× 5	= 320
1301-1320	= 13.40	× 3.50	= 47	× 5	= 235
1321-1350	= 12.25	× 3.50	= 43	× 5	= 215
1351-1360	= 7.26	× 3	= 22	× 5	= 110
1361-1375	= 8.90	× 3	= 27	× 5	= 135
1376-1389	= 8.90	× 4	= 36	× 5	= 180
1390-1400	= 7.53	× 4	= 30	× 5	= 150
1401-1410	= 7.53	× 4.25	= 33	× 5	= 165
1411-1425	= 6.85	× 4.25	= 29	× 5	= 145
1426-1450	= 6.53	× 4.50	= 29	× 5	= 145
1451-1455	= 5.69	× 6	= 34	× 5	= 170
1456-1487	= 5.29	× 6	= 32	× 5	= 160
1488-1500	= 4.64	× 6	= 28	× 5	= 140
1501-1511	= 4.64	× 5	= 23	× 5	= 115
1512-1525	= 3.92	× 5	= 20	× 5	= 100
1526-1540	= 3 92	× 4	= 16	× 5	= 80
1541-1550	= 3.34	× 4	= 13.30	× 5	= 66.50
1551-1560	= 3.34	× 3	= 10	× 5	= 50
1561-1572	= 3.11	× 3	= 9.30	× 5	= 46.50
1573-1575	= 2.88	× 3	= 8.60	× 5	= 43
1576-1579	= 2.88	× 2.50	= 7.20	× 5	= 36
1580-1600	= 2.57	× 2.50	= 6.50	× 5	= 32.50
1601	= 2.57	× 3	= 7.70	× 5	= 38.50
1602-1614	= 2.39	× 3	= 7.10	× 5	= 35.50
1615-1625	= 2.08	× 3	= 6.25	× 5	= 31.25
1626-1635	= 2.08	× 2.50	= 5.20	× 5	= 26
1636-1642	= 1.84	× 2.50	= 4.70	× 5	= 23.50
1643-1650	= 1.82	× 2.50	= 4 50	× 5	= 22.50
1651-1675	= 1.62	× 2	= 3.25	× 5	= 16 25
1676-1700	= 1 48	× 2.33	= 3.45	× 5	= 17.25
1701-1725	= 1.22	× 2.75	= 3.34	× 5	= 16.70
1726-1750	= 0.95	× 3	= 2.85	× 5	= 14.25
1751-1758	= 0 90	× 2.33	= 2.10	× 5	= 10.50
1759-1775	= 0.95	× 2.33	= 2.20	× 5	= 11
1776-1790	= 0.95	× 2.10	= 2	× 5	= 10

Saint-Denis. — Imp. J, Dardaillon. 9-27.

IMP. G. GU-RADENEZ, 11, RUE DE SÈVRES, PARIS. 2736 - 9-27


UNIVERSITY OF B.C. LIBRARY
3 9424 02050 4202